

Bestemmingsplan “De Ackers e.o.”



1 november 2012

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “De Ackers e.o.”

Ontwerp

INHOUD

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0106-VAST
Werknummer: 110478
Datum: 1 november 2012

**Adviesbureau
SAB**

**Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept		1 ^e concept	Belangrijkste aanpassingen
Voorontwerp	08-02-2012		
• Inspraak • Overleg			
Ontwerp	05-06-2012		
Vaststelling	01-11-2012		

Projectleider gemeente:

Martijn Loos

Projectleider SAB:

Jeffrey van Luttikhuizen

Inhoudsopgave toelichting	Blz.
1 INLEIDING	3
1.1 Bedoeling van het plan	3
1.2 Bij het plan behorende stukken	3
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4 Geldende ruimtelijke planregelingen	4
1.5 Planvorm	5
1.6 Leeswijzer	6
2 BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Historische context Bergschenhoek	7
2.2 Ruimtelijke karakteristiek	7
2.2.1 Bergschenhoek	7
2.2.2 Plangebied	8
2.3 Functionele karakteristiek	14
3 BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4 PLANBESCHRIJVING	28
4.1 Algemeen	28
4.2 Cultuurhistorische waarden	28
4.2.1 Archeologische waarden	28
4.2.2 Bebouwing met cultuurhistorische waarden	30
4.3 Landschap en natuur	30
4.3.1 Soortenbescherming	30
4.3.2 Gebiedsbescherming	31
4.4 Ondergrondse infrastructuur	31
4.5 Verkeersaspecten	31
4.6 Milieuaspecten	33
4.6.1 Akoestische aspecten	33
4.6.2 Bodem	34
4.6.3 Luchtkwaliteit	36
4.6.4 Externe veiligheid	36
4.6.5 Milieuhinder bedrijven	40
4.6.6 Onderzoek	41
4.7 Waterhuishoudkundige aspecten	43

5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	50
5.1	Inleiding	50
5.2	Indeling en opzet van het bestemmingsplan	50
5.3	Verbeelding	50
5.4	Planregels	50
5.4.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	50
5.4.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	50
5.4.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	51
5.4.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	51
5.5	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	51
5.6	Dit bestemmingsplan	51
5.6.1	Bijzonderheden in dit bestemmingsplan	51
5.6.2	Algemene regels	57
6	UITVOERBAARHEID	58
6.1	Economische uitvoerbaarheid	58
6.2	Handhavingsaspecten	58
7	INSPRAAK EN OVERLEG	60
7.1	Inpraak en overleg	60
7.2	Zienswijzen	60

BIJLAGEN

- Bijlage 1: DCMR Gebiedsinventarisatie nr. 21217950
- Bijlage 2: Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen en vooroverleg
- Bijlage 3: Raadsbesluit
- Bijlage 4: Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan De Ackers e.o.

1 INLEIDING

1.1 Bedoeling van het plan

De gemeente Lansingerland actualiseert momenteel de bestemmingsplannen die gelden voor het gemeentelijk grondgebied. Tot deze actualiseringslag behoort ook het herzien van de geldende bestemmingsplannen voor het gebied “De Ackers” en aanliggende omgeving tot één bestemmingsplan. De aanleiding voor de actualisering is gelegen in de verouderde status van de geldende bestemmingsplannen alsmede de mutaties die sinds de totstandkoming van deze bestemmingsplannen hebben plaatsgevonden. Tevens wordt met de actualisatie voldaan aan de gemeentelijke wens en landelijke plicht tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, waarmee voorwaarden worden geschapen voor een betere uitwisseling en raadpleging van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is hiermee geheel in lijn met de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. In de toelichting is aandacht voor de aanleiding, de ruimtelijke/functionele structuur en de stedenbouwkundig opzet. Daarnaast wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond aan de hand van beleid en milieuaspecten. Tot slot wordt de juridische regeling toegelicht. De juridisch bindende regels zijn opgenomen in de regels. Bij de regels hoort een verbeelding waarop het plangebied en de bestemmingen zijn aangegeven.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Bergschenhoek (gemeente Lansingerland). Het plangebied betreft een vrij omvangrijk woongebied (circa 143 hectare) dat bekend staat als “De Ackers” in de kern Bergschenhoek en is aangevuld met een gemengd gebied direct ten zuiden daarvan gelegen tussen de Leeuwenakkerweg / Oosteindseweg (“De Driehoek”). Het gebied wordt begrensd door de bebouwing ten oosten van de Jacob Marislaan, Oosteindseweg de Leeuwenakkerweg in het oosten, de Julianalaan, de Berkelseweg in het zuiden en de Groeneweg in het westen. Op navolgende luchtfoto is het plangebied en de globale begrenzing weergegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Luchtfoto plangebied

1.4 Geldende ruimtelijke planregelingen

Voor het plangebied gelden op dit moment de volgende bestemmingsplannen.

Gemeente	Plannaam	Vaststellingsdatum Raad	Goedkeuringsdatum Gedeputeerde Staten
Bergschenhoek	Uitbreidingsplan in Onderdelen Noord	7 november 1960	6 november 1961
Bergschenhoek	Oosteindsepolder	10 maart 1986	21 oktober 1986
Bergschenhoek	Boomgaard	8 januari 2001	1 mei 2001
Bergschenhoek	Oosteindseweg	23 oktober 2000	5 juni 2001
Bergschenhoek	Bergsche Acker Noord	8 maart 1993	15 juni 1993
Bergschenhoek	Oosteindsche Acker	9 september 1996	21 januari 1997
Bergschenhoek	Oosteindsche Acker 1 ^e uitwerking	20 juni 2000	2 oktober 2000
Bergschenhoek	Oosteindsche Acker 2 ^e uitwerking	13 februari 2001	15 mei 2001

Bergschenhoek	Oosteindsche Acker 3 ^e uitwerking	10 juni 2001	2 november 2001
Bergschenhoek	Oosteindsche Acker 4 ^e uitwerking	26 september 2000	18 december 2000
Bergschenhoek	Oosteindsche Acker 5 ^e uitwerking	18 september 2001	18 december 2001
Bergschenhoek	Bergsche Acker Noord 1 ^e herziening	12 februari 1996	17 september 1996
Bergschenhoek	Bergsche Acker Noord 1 ^e uitwerking	1 februari 1994	1 maart 1994
Bergschenhoek	Bergsche Acker Noord uitwerking 2 ^e fase West	10 januari 1995	7 februari 1995
Bergschenhoek	Bergsche Acker Noord uitwerking 2 ^e fase Oost	25 januari 1995	28 februari 1995/18 juni 1996
Bergschenhoek	Bergsche Acker Noord 3 ^e uitwerking	18 april 1996	22 mei 1996
Bergschenhoek	Bergsche Acker Noord 4 ^e uitwerking	11 februari 1997	15 april 1997
Bergschenhoek	Bergsche Acker Noord deelplan 5	1 juli 2003	10 februari 2004
Bergschenhoek	Bergsche Acker Deelplan I	10 november 1986	16 juni 1987
Bergschenhoek	Bergsche Acker Deelplan II	12 september 1988	10 januari 1989
Bergschenhoek	Bergsche Acker Deelplan III	13 september 1989	5 juni 1990
Bergschenhoek	Bergsche Acker Deelplan IV	13 september 1989	5 juni 1990
Bergschenhoek	Bergsche Acker Deelplan V	8 februari 1993	8 juni 1993
Bergschenhoek	Centrum Bergschenhoek	9 juli 1973	7 augustus 1974

Met onderhavig bestemmingsplan worden de in de tabel genoemde bestemmingsplannen vervangen.

1.5 Planvorm

Onderhavig plan betreft een nieuw bestemmingsplan dat de vigerende regelingen uit verschillende bestemmingsplannen vervangt. De systematiek van het plan is conform de gemeentelijke standaard en sluit aan bij de vereisten uit de Wro. Het plan is beheersgericht van opzet. Binnen het plan zijn geen structurele ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Het handhaven van de bestaande planologische rechten vormt in beginsel het uitgangspunt.

1.6 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in het gebied;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het generieke beleidskader;
- Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het plangebied en sectoraal beleid;
- Hoofdstuk 5 verschaft een toelichting op de juridische methodiek van het plan, de geometrische plaatsbepaling en de regels;
- Hoofdstuk 6 gaat nader in op de uitvoerbaarheid van het plan;
- Hoofdstuk 7 tenslotte behandelt inspraak en overleg.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context Bergschenhoek

Na het ontstaan van de organisch gegroeide lintbebouwing langs de Bergweg, de Oosteindseweg, Berkelseweg, Julianalaan, Hoeksekade en de Rottekade is Bergschenhoek in het begin van de twintigste eeuw langzaam uitgebreid. Op het knooppunt van de twee bebouwingslinten Oosteindseweg en Bergweg is het dorpscentrum ontstaan. Pas na de tweede wereldoorlog is de uitbereiding van Bergschenhoek planmatig aangepakt door realisatie van de woonwijken Oosthoeck en Boterdorp. Zo zijn de ruimten tussen de lintbebouwing langzaam dichtgegroeid. De groei van Bergschenhoek werd geconcentreerd vanuit het Dorpscentrum. Zo is vanaf de Julianalaan de woonwijk Oosthoeck ontstaan tussen 1950 en 1970, waarbij de lintbebouwing aan de Bergweg de begrenzing vormde. Begin zeventigerjaren is Bergschenhoek de polder aan de overzijde van de Bergweg gaan ontwikkelen richting de Berkelseweg, waardoor de wijk Boterdorp is ontstaan. Begin tachtigerjaren is Bergschenhoek, tengevolge van de Vinex taakstelling, begonnen met de grootschalige uitbreiding vanaf de Berkelseweg in noordelijke richting. Hierdoor ontstonden de wijken Bergsche Acker en Bergsche Acker Noord. In aansluiting hierop is de woonwijk Oosteindsche Acker gerealiseerd. Eind negentiger jaren heeft Bergschenhoek de overstap gemaakt naar de zuidelijker gelegen polder voor de realisatie van de woonwijk Boterdorp Zuidwest. Gelijktijdig is de uitbreiding van het bestaande centrum aan de Dorpsstraat opgepakt om het voorzieningenniveau binnen de gemeente meer af te stemmen op de snelgroeiende populatie.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

2.2.1 Bergschenhoek

Bergschenhoek is een compact dorp in de vorm van een vierkant, doorsneden door een oud ontginningslint bestaande uit een vaart en een ontsluitingsweg (Bergweg / Oosteindseweg) met daarlangs typische dijkbebouwing. Haaks daarop staat de Hoeksekade / Berkelseweg die de verbinding tussen de Rotte en Berkel en Rodenrijs maakt. Deze twee lijnen delen het dorp op in vier fragmenten. Het lint is op het snijpunt met de kade geknikt, waar het dorpscentrum is ontstaan. Ook langs de Rotte is vanwege zijn gunstige ligging lintbebouwing ontstaan met dijkwoningen. Het dorp is ontstaan door bebouwing aan de linten in de polder. Bewoners leefden aanvankelijk van turfwinning waardoor grote veenplassen werden gevormd. Na inpoldering hiervan ontstond er een groot akkerbouwgebied. Rond het centrum en de bebouwingslinten zijn in de afgelopen decennia de woonwijken gerealiseerd.

Het geheel refereert aan het ideale verstedelijkingsmodel met het historisch centrum in het midden op de kruising van belangrijke wegen (de linten) en aangrenzend het park, de Leeuwenkuil. Dit park benadrukt de kwaliteit van Bergschenhoek als buitenplaats, als woongebied met een eigen karakter, gebaseerd op een ondergrond van stevige klei, vooral groen en rijk aan bomen. De randen van het park worden gemarkeerd door karakteristieke monumentale gebouwen, als het Polderhuis, de Rooms-katholieke kerk en de pastorie. Al deze fragmenten geven de geschiedenis van Bergschenhoek weer.

In de zeventiger jaren is een groot gebied van de gemeente langs de Rotte ingericht voor recreatieve doeleinden, het Lage en Hoge Bergse Bos, wat deel uitmaakt van het recreatiegebied “De Rottmeren”.

Naast de historische bebouwing is in de zestiger jaren een aanvang gemaakt met de planmatige realisering van de woonwijken. In 2002 is de eerste fase van de uitbreiding van het centrum in uitvoering genomen. Door de komst van de Hoge Snelheidslijn (HSL), welke van noord naar zuid de gemeente doorkruist, ontstaat tussen de HSL-lijn en Berkel en Rodenrijs een strook waar, in de toekomst, het Landscheidingspark zal worden gerealiseerd. Ten oosten van de HSL-lijn zal de uitbreiding van Bergschenhoek plaatsvinden. Op termijn komt daarvoor het ontwikkelingsgebied de zogenaamde “Driehoek” (gebied tussen de Oosteindseweg, de N209 en de Oranjewijk) hiervoor in aanmerking. De ontwikkeling is niet in dit plan meegenomen.

2.2.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit verschillende deelgebieden die elk een verschillende ruimtelijke en functionele dynamiek kennen. De ruimtelijke karakteristiek wordt aan de hand van deze gebieden beschreven. Dit zijn de volgende gebieden:

1. De Oosteindseweg;
2. Omgeving Julianalaan;
3. Bergsche Acker en Oosteindsche Acker;
4. Bedrijvigheid langs de N209/Wolfend.

Op navolgende afbeelding zijn de verschillende gebieden weergegeven.



Bron: Google Earth

De Oosteindseweg

De Oosteindseweg is een van de oude linten waarlangs de kom Bergschenhoek is ontstaan. De weg wordt gekarakteriseerd als een dijk geflankeerd door typische lintbebouwing. Deze bebouwing bestaat over het algemeen uit vrijstaande gebouwen, voornamelijk woningen en enkele schuren. Op enkele plaatsen is sprake van twee of, bij uitzondering, meer aaneengesloten woningen. Aan de noordzijde van de Oosteindseweg grenzen de erven aan de weg. De meeste gebouwen zijn daarbij op de dijk gesitueerd. Op een paar plaatsen liggen de gebouwen onder aan de dijk. Aan de zuidzijde worden de erven van de weg gescheiden door het water. Kenmerkend is hier dan ook het grote aantal bruggen ter ontsluiting van deze bebouwing. Meest opvallend aan het lint is echter de relatief grote openheid van het lint. Hierdoor is op een aantal plaatsen de mogelijkheid aanwezig om, door de hoge positie van de dijk, de woonwijk 'Oosteindsche Acker' in te kijken. Dit geeft het lint een grote ruimtelijke kwaliteit. In het verleden gaf dit vrij zicht op het buitengebied.

De Oosteindseweg is herkenbaar als één langgerekte openbare ruimte met een gelijkmatige kwaliteit. Op één plaats (de Kulck) is er een doorsteek van een hoofdontsluitingsweg van de Oosteindsche Acker en op een andere plaats is er, ter hoogte van de Oosteindseweg 24, een tweede, ondergeschikte, ontsluiting van deze nieuwe wijk gerealiseerd.

De Oosteindseweg kent nu een duidelijke opbouw die behoorlijk consequent is doorgezet over de volle lengte van de weg. Deze bestaat uit typische lintbebouwing, over het algemeen bestaande uit vrijstaande gebouwen. Aan de noordzijde direct grenzend aan de weg, aan de zuidzijde door het water van de weg gescheiden. De hoofdbebouwing is over het algemeen op de dijk geplaatst en bij hoge uitzondering onder aan de dijk.

De overzichtelijkheid van het gebied wordt versterkt door de relatief grote openheid tussen de bebouwing. De eigenheid van de Oosteindseweg wordt daarnaast bepaald door de soort bebouwing langs de weg. De bebouwing is wisselend van architectuur, maar wel steeds afgedekt met een kap. De gevels zijn overwegend met een (donkere) baksteen uitgevoerd.

De variatie van deze weg is voornamelijk gelegen in de afwisseling van open en gesloten en het individuele karakter van de woningen. De gebouwen langs de weg zijn afgedekt met kappen. De nokrichting van de kappen is nu eens evenwijdig aan de weg dan weer loodrecht hierop.

Deze variatie zorgt voor een grote ruimtelijke kwaliteit en dient gekoesterd te worden zonder dat dit leidt tot een wildgroei van vormen, kleuren en dakafdekkingen. Ten behoeve van het behoud van deze ruimtelijke kwaliteit is materialisering en kleurgebruik geregeld in het welstandsbeleid voor dit deelgebied. In dit bestemmingsplan is de bestaande nokrichting middels met een aanduiding vastgelegd.

Navolgende foto geeft een beeld van de Oosteindseweg.



Oosteindseweg

Bron: Google Streetview

Omgeving Julianalaan

Ten zuiden van het Dorpscentrum liggen eveneens woningen langs de Julianalaan. De oudste woningen langs deze weg liggen gelijk naast het centrum. Dit zijn met name rijwoningen die vanaf de vorige eeuwwisseling zijn gebouwd. Verder van het centrum komt veel 'jaren '30' bebouwing voor in vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen. Ten noorden van de Julianalaan liggen kleinschalige woonstraten met rijwoningen uit de jaren '50 en '60. Het gebied wordt gekenmerkt door een eenvoudige structuur van rechte woonstraten met rijen eengezinswoningen eraan, in een strakke rooilijn met de voorzijde gericht op de straat. Openbaar groen ligt vooral rond de wijk als geheel, binnen de wijk staan soms straatbomen of ligt een klein plantsoen. De straten hebben een eenvoudig, symmetrisch straatprofiel, bestaand uit een weg voor verkeer aan weerszijde geflankeerd door trottoirs. Binnen de wijk zelf speelt vooral particulier groen een rol; veel van de woningen hebben een kleine voor- en een grotere achtertuin. Voortuinen hebben eenvoudige, lage erfafscheidingen: gemetselde muurtjes, hagen of hekjes. Aan sommige straten staan niet alleen rijtjes met de voorgevel naar de straat. Op de hoeken staan de zijgevels van de rijtjes die aan kruisende of aantakkende straten staan. Met elkaar omsluiten de rijtjes het 'binnenterrein' met achtertuinen, waardoor een stratenverkaveling is ontstaan met deels open hoeken en ruimte tussen de afzonderlijke rijtjes. Hier verschijnen schuttingen, en aan- en uitbouwen aan de openbare weg. Door de verkavelingsvorm, de relatief smalle straten en de beperkte rol van het groen, domineren de gevels het straatbeeld als geheel. Hierin onderscheiden 'rijtjes aan straten' zich van 'stroken en blokken' en 'woonerven'. Navolgende foto geeft een impressie van de Julianalaan.



Julianalaan

Bron: Google Streetview

‘Bergsche Acker en Oosteindsche Acker’

De grotere wijken worden hiërarchisch opgebouwd met primaire en secundaire assen, samen met een straten- en blokverkaveling en duidelijke oriëntatiepunten. Er is een klassiek stratenpatroon met een helder onderscheid tussen voor- en achterkant, ofwel openbaar en privé. Het stedenbouwkundig ontwerp, de architectonische invulling ervan en de inrichting van de openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen op basis van een hoog ambitieniveau. De meeste wijken zijn opvallend groen en ruim van opzet.

Kleinere plannen zijn minder hiërarchisch: de belangrijkste ontsluiting vindt plaats via bestaande wegen aan de randen, daarbinnen ligt een min of meer besloten woongebied. Vooral bij de laagbouw is er een duidelijke relatie met de straat. Vaak zijn bestaande groen- en vooral waterstructuren opgenomen in het ontwerp, waarbinnen ze een belangrijke rol spelen. Dergelijke elementen zijn duidelijk aanwezig in het straatbeeld en geven de woonbuurt daarmee een eigen karakter. Bij de ontwikkeling van de wijken is veel aandacht besteed aan de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling.

De bebouwing bestaat uit grotere architectuureenheden, die in samenhang met elkaar en met de omgeving zijn ontworpen. De woningen maken dus altijd deel uit van een groter geheel. Er is sprake van een hoog ambitieniveau en van heel verschillende woningtypen. Per buurt is een aantal eenheden gerealiseerd met een eigen vormgeving bestaande uit karakteristieke, gemakkelijk herkenbare en eigenzinnige architectuur met een duidelijk ontwerphandschrift. De variatie in materiaal- en kleurgebruik wordt in evenwicht gehouden door de strakke vormen en de ritmische herhaling die veel bebouwing kenmerkt.

Omdat de woningen per architectonische eenheid identiek zijn, bestaat vaak één kant van de straat uit een bepaald type, en de andere uit een heel ander type. De bebouwing bestaat vooral uit eengezinswoningen (in serie of individueel), daarnaast uit gestapelde woningen, vrijstaande woonhuizen of hoogbouwaccenten. Vaak maken erfafscheidingen op een inventieve manier deel uit van het ontwerp.

In de Woongebieden na 1985 is veel zorg en aandacht besteed aan de materialisering en de detaillering. Vaak zijn verschillende kleuren baksteen toegepast, hout en natuursteen, maar ook beton, metaal en glas.

'Bergsche Acker'

De bebouwing aangrenzend aan de Berkelseweg bestaat uit rijwoningen, vrijstaande woningen en geschakelde woningen. De woningen zijn vanaf eind jaren '80 tot midden jaren '90 gebouwd. De structuur bestaat uit rustige woonerven en straten die vanaf de Berkelseweg bereikbaar zijn. Navolgende foto geeft een impressie van het woongebied vanaf de Berkelseweg.



Bergsche Acker gezien vanaf de Berkelseweg

Bron: Google Streetview

'Oosteindsche Acker'

De rechthoekige en strak verkavelde woonwijk wordt onderbroken door een slingerende singel (Serpentine) die in afwisselende breedtes door het plangebied loopt. Door de wijk loopt een diagonale fietsroute die de wijk voor langzaam verkeer met het centrum van Bergschenhoek verbindt. Rondom het water liggen verschillende woonmilieus:

- Het dorp; kleinschalig, besloten, steenachtige omgeving, hier en daar dorpstuinen aan het water.
- Het villapark; woningen in een halfopen structuur, gesitueerd in een groene omgeving die verwijst naar het verderop gelegen moerasbos met water, riet dan wel op de bosachtige gedeelten met wilgen en berken.
- De warande; de bebouwing is georiënteerd op de boomgaard en het eerdergenoemde villapark.
- Het bolwerk; op dit gedeeltelijk door wallen omsloten eiland liggen de woningen verscholen.
- Het waterrijk; individuele kavels direct aan het water.
- Het plein; de knoop waar het water van de Serpentine en de singel van Bergsch Acker samenkomen met de langzaamverkeersroute.

Navolgende foto geeft een impressie van de woonwijk Oosteindsche Acker.



Woonwijk Oosteindsche Acker

Bron: Google Streetview

'De Boomgaard'

De Oosteindse Acker wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Jacob Marislaan. Langs deze weg is ter afronding van de wijk de Ackers een bebouwingstrook met vrijstaande woningen ontwikkeld: 'de Boomgaard'. Hier zijn volgens het zogenaamde oprijlanenmodel meerdere kamers ontstaan met daarin clusters van vier woningen. De woningen, vrij geplaatst op ruime kavels en centraal op de percelen, worden per kamer ontsloten op de Jacob Marislaan. Het merendeel van de woningen is binnen het kaders van het ontwikkelgerichte bestemmingsplan in de afgelopen planperiode gerealiseerd. Daarbij is, vanwege de grote mate van ontwikkelvrijheid, een grote variëteit aan woonbebouwing ontstaan, zowel in situering, vormgeving als in materiaalgebruik.

Bedrijvigheid langs de N209/Wolfend

De zone bedrijven langs de N209 bestaat uit onder andere uit twee glastuinbouwbedrijven, diverse percelen waar de glastuinbouw inmiddels is gestaakt, andere bedrijvigheid, een kantoorpand en burgerwoningen. De kavels worden ontsloten op een parallelbaan langs de N209; Wolfend.



Bebouwing gezien vanaf de N209

Bron: Google Streetview

2.3 Functionele karakteristiek

De functionele karakteristiek wordt eveneens beschreven aan de hand van de onder ruimtelijke karakteristiek gehanteerde gebiedsindeling.

De Oosteindseweg

De bebouwing langs de Oosteindseweg is over het algemeen woonbebouwing. Daarnaast zijn aan de weg nog enkele boerderijen/landbouwbedrijven aanwezig. Achter de lintbebouwing liggen nog enkele glastuinbouwbedrijven en andere vormen van bedrijvigheid. De Oosteindseweg heeft over de gehele lengte van het plangebied tweerichtingsverkeer. Het westelijke deel wordt hoofdzakelijk gebruikt door autoverkeer. Het verkeersaanbod op deze relatief smalle weg bedraagt thans circa 5.200 motorvoertuigen per etmaal. De achterliggende woongebieden zijn zoveel mogelijk direct op de Leeuwenakkerweg (N209) ontsloten via De Kulck. Een uitzondering hierop vormt voornamelijk de Warmoeziersweg, de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein "Warmoeziersweg". Door het ontbreken van een rechtstreekse aansluiting genereert deze weg op het (oostelijke) deel van de Oosteindseweg tot aan De Kulck extra vrachtverkeer.

Omgeving Julianalaan

De zone bestaat uit een woongebied waarbij verspreid nog sprake is van enkele andere functies. Dit omdat de Julianalaan een aanloopgebied vormt naar het centrum van Bergschenhoek en er in de omgeving vanuit de historie nog andere vormen van bedrijvigheid zijn gevestigd. Langs de Julianalaan liggen verschillende type woningen. De Julianalaan kruist de Leeuwenakkerweg (N209) ongelijkvloers.

'Bergsche Acker' en 'Oosteindsche Acker'

De Bergsche Acker is een woonwijk waar geen andere functies dan de woonfunctie voorkomen. Langs de Berkelseweg ligt een groensingel, in gebruik als groene ruimte voor het achterliggende woongebied. De Berkelseweg heeft aansluiting op de Randweg West. De Oosteindsche Ac-

ker bestaat uit verschillende zones met woningen die als planmatige eenheid zijn gerealiseerd. In het midden van de wijk ligt een cluster met (recreatieve) voorzieningen en enkele maatschappelijke voorzieningen, waaronder scholen. Voor andere voorzieningen is de wijk aangewezen op de voorzieningen in het centrum van Bergschenhoek. Via onder andere een diagonale langzame verkeersroute en de Oosteindseweg is het centrum goed bereikbaar. De verkeersontsluiting is via de Jacob Marislaan (wijkonstluitingsweg) en via De Kulck op de Leeuwenakkerweg (N209) en via het Moerasvaren op de Oosteindseweg.

Bedrijvigheid langs de N209/Wolfend

De zone langs de N209/Wolfend bestaat uit verschillende vormen van bedrijvigheid die worden ontsloten op het Wolfend. Dit is een ventweg langs de N209. Een toekomstige herontwikkeling van dit gebied is in dit plan niet meegenomen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 en wordt een doorkijk gegeven tot 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”.

Conclusie

Aangezien het plangebied niet binnen een nationaal landschap is gelegen, is de Nota Ruimte geen direct beoordelingskader. Wel kan gesteld worden dat onderhavig bestemmingsplan niet strijdig is met de doelstellingen uit de Nota Ruimte. Op dit moment ligt een nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte als ontwerp ter inzage. Op het moment dat deze structuurvisie wordt vastgesteld is dit het geldende beleid waaraan lokale bestemmingsplannen moeten worden getoetst. Deze structuurvisie wordt in deze paragraaf kort toegelicht.

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's.

Conclusie

Voor dit beheersgerichte bestemmingsplan heeft de realisatieparagraaf geen gevolgen.

Structuurvisie Randstad 2040 (2008)

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de nieuwe Wro, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. De Structuurvisie Randstad 2040 is een onderdeel van het kabinetsbrede “Programma Randstad Urgent”. Daarin werken gemeenten, provincie en stadsregio's samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. Het kabinet wil met Randstad 2040 aangeven dat ook het werken aan de lange termijn nu urgentie heeft. Met behulp van de Structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is beheersgericht en staat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Het plan is niet in strijd met de structuurvisie Randstad 2040.

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. In 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ter inzage gelegd. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

Conclusie

Aangezien de structuurvisie nog niet is vastgesteld vormt deze nog geen geldend beleidskader waaraan ontwikkelingen moeten worden getoetst.

Rijksbeleid - Ontwerp AMvB Ruimte (2009-2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit,

voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Huidige Status

Na parlementaire behandeling zal de SVIR worden vastgesteld en kan deze in werking treden. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt gewerkt aan de rijksdoelstelling tot het bieden van een actueel beheersgericht kader dat voldoet aan de uitgangspunten van de Wro. Het bestemmingsplan is beheersgericht en niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

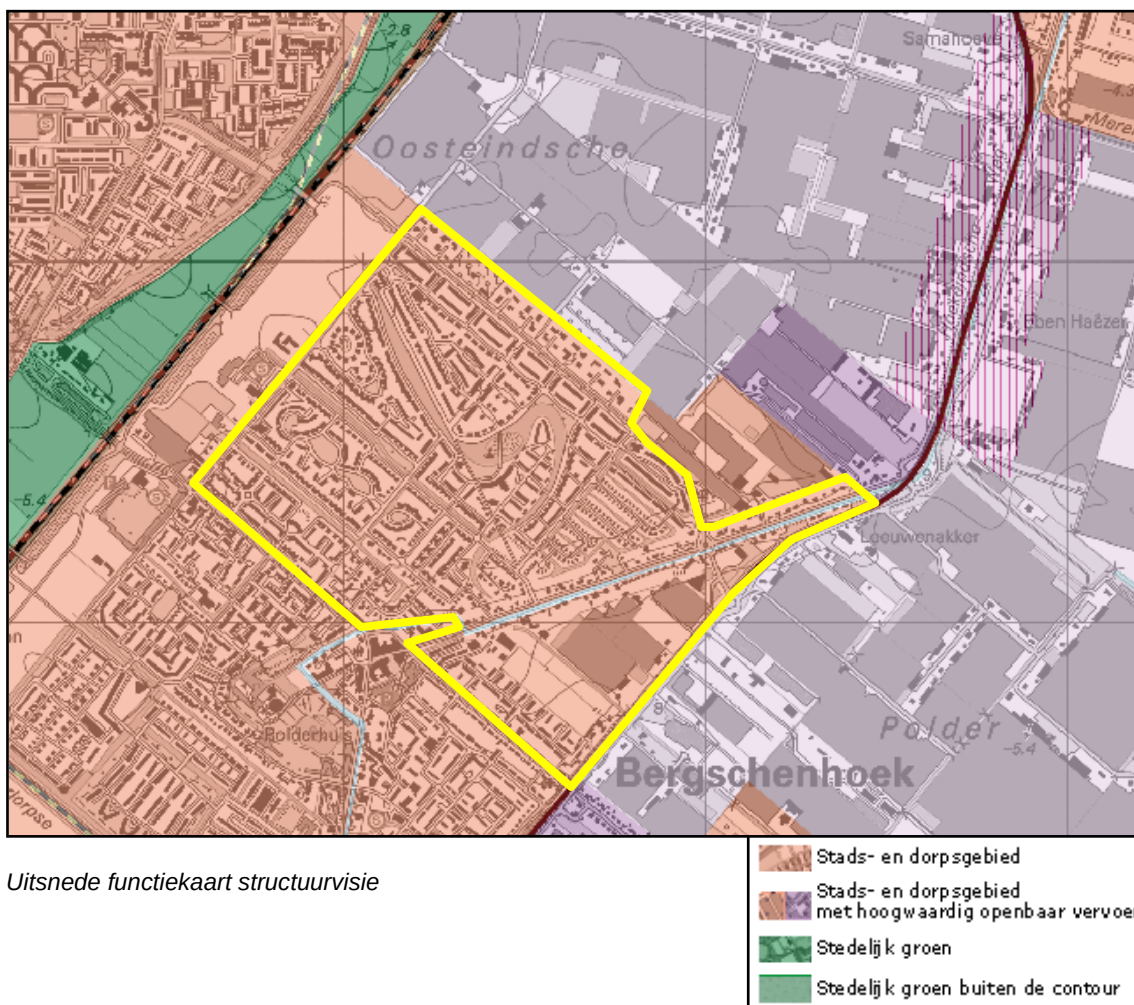
Provinciale Structuurvisie en Provinciale Verordening Ruimte (2010)

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening Ruimte vastgesteld. De provincie heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor haar hele grondgebied op te stellen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de provincie een structuurvisie te maken, die de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkeling weergeeft en de provinciale belangen vermeldt. Deze belangen vormen de provinciale inzet in de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland voor de komende tien jaar.

De Provinciale Structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. De kern van de Provinciale Structuurvisie "Visie 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 de provincie bereiken door middel van 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.

In de Provinciale Structuurvisie wordt in het hoofdstuk duurzaam en klimaatbestendige delta-provincie aandacht geschonken aan het belang van het verbeteren van de waterveiligheid. Tot het verbeteren van de waterveiligheid behoren de volgende onderdelen:

- primaire waterkeringen langs de kust en langs de rivieren versterken, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit;
- regionale keringen versterken, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- mogelijkheden creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen in buitendijkse gebieden met behoud van veiligheid tegen overstromingen;
- mogelijkheden creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen in kwetsbare binnendijkse gebieden met behoud van veiligheid tegen overstromingen.



Het plangebied maakt onderdeel uit van het stads- en dorpsgebied van Bergschenhoek. Gebieden met deze aanduiding liggen binnen de zogenaamde rode contour. Dit gebied is op grond van de structuurvisie bedoeld als dorpsgebied, gebied bestemd als bebouwd gebied. In dit gebied is verdere verstedelijking mogelijk.

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse 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.

Tot slot zijn in de verordening 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. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersgericht bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid zoals dit in de provinciale structuurvisie en de ruimtelijke verordening is beschreven.

3.3 Regionaal beleid

Integrale visie Greenport Westland – Oostland 2020 (2008)

Het glastuinbouwcluster is voor de Nederlandse economie van grote betekenis. Het levert, als derde mainport van Nederland, een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid en aan het handelsoverschot. Reden voor de rijksoverheid om condities te creëren om de glastuinbouwsector krachtig te houden. In de Nota Ruimte heeft het Rijk daartoe de Greenports als ruimtelijk-economische concentratiegebieden benoemd. Met de Mainports Schiphol en Rotterdam en de kennisinstituten zijn zij van wezenlijk belang voor de nationale economie. Ruimtelijk beleid en financiële middelen zullen worden ingezet om de Greenports een goede toekomst te verzekeren. Daarbij is een goede afstemming met andere ruimtelijke functies vereist. In 2007 heeft het kabinet Randstad Urgent vastgesteld. In Randstad Urgent staan voor 33 projecten de maatregelen benoemd die het investeringsklimaat en de duurzaamheid en daarmee de internationale concurrentiepositie van de Randstad verbeteren. Eén van de projecten is de Transitie Greenports (Kandidaat Randstad Urgent-project). In het MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) projectenboek 2008 zijn de Randstad Urgent projecten inclusief de versnellingsprojecten van de Greenports opgenomen. Om de sterke positie nu en in de toekomst te behouden zijn er uitvoeringsafspraken gemaakt door de stuurgroep Greenport(s) Nederland, die is samengesteld uit vertegenwoordigers van het totale tuinbouwbedrijfsleven en de overheden. Eén van die afspraken betreft het opstellen van één integrale visie per Greenport.

De glastuinbouw in de Greenport Westland-Oostland is een krachtige sector. Desalniettemin is ondersteuning vanuit de overheden gewenst om de glastuinbouw in stand te houden en te versterken. De belangrijkste uitdagingen zijn:

- Omvang en gebruik van het glasareaal
- Grootschalige herstructureringsopgave
- Bereikbaarheid
- Duurzaamheid
- Ruimtelijke kwaliteit
- Agro-gerelateerde bedrijvigheid
- Arbeid en ondernemerschap
- Mainports
- Internationale ontwikkelingen

Conclusie

De visie bevat het beleid en de aanpak van de belangrijkste uitdagingen tot 2020. De visie heeft betrekking op enkele glastuinbouwbedrijven in het plangebied. Voor onderhavig beheersgericht bestemmingsplan heeft het beleid geen gevolgen. Bij ontwikkelingen in de glastuinbouw geldt de visie als vigerend beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland (2010)

De gemeente Lansingerland heeft op 18 februari 2010 een structuurvisie vastgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Aanleiding voor deze structuurvisie is de fusie van de drie gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk. Lansingerland geeft in deze structuurvisie een toekomstbeeld en de ontwikkelingsrichting voor de gemeente tot 2025. In de structuurvisie is ook woonbeleid opgenomen.

Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. Met 'zorgzame wijken' wil Lansingerland wijken bieden met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten die erop gericht zijn ervoor te zorgen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen. Een compleet aanbod van goed bereikbare voorzieningen is hierbij uitgangspunt. Kwaliteitsverbetering van openbaar groen met voldoende speelplaatsen en voldoende parkeerplaatsen verdient ook extra aandacht. Het speelvoorzieningenbeleid wordt verder uitgewerkt in locaties en projecten. Binnen het stedelijk gebied wordt de komende jaren een aantal woningbouwlocaties afgerond. Daarnaast is incidenteel herstructurering van verouderde delen van de woningvoorraad aan de orde. Waar mogelijk worden kansen benut voor het uitplaatsen van (milieu)hinderlijke bedrijven en functies (die qua schaal en of activiteit niet meer passen in de stedenbouwkundige structuur) uit de kernen. Bij inbreiding wordt gewaakt voor teveel verdichting, om het landelijke groene (suburbane) karakter van de gemeente te behouden.

In de structuurvisie wordt de wenselijkheid betoogd van zogenaamde communitycenters. Deze centra dienen gerealiseerd te worden in bestaand stedelijk gebied. De wens is om voorzieningen bij elkaar te brengen in een flexibel gebouw. Dit is efficiënter en functies kunnen elkaar versterken. Door het bij elkaar brengen van voorzieningen in bereikbare dienstencentra kunnen mensen langer zelfstandig wonen. De structuurvisie laat de invulling van de centers vrij. De voorziening zal op korte termijn niet gerealiseerd worden. In dit bestemmingsplan is dan ook geen rekening gehouden met deze functie.

In de structuurvisie is ook het verbeteren van de entrees van de kernen opgenomen. Dit draagt bij aan de identiteit en de herkenbaarheid van de kernen. De inrichting van de openbare ruimte, kunst en de architectuur van de bebouwing en bijzondere functies kunnen hieraan bijdragen. De manier waarop is onderwerp van nadere stedenbouwkundige uitwerking. Op het moment dat de plannen meer concreet zijn worden deze aan het bestemmingsplan getoetst. Kleine ingrepen, met name in de openbare ruimte, kunnen binnen het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

In de structuurvisie is o.a. nabij de Warmoeziersweg en in "de Driehoek" woningbouw voorzien. De planhorizon van de structuurvisie reikt tot 2040. Integrale realisatie van deze ambities is nog niet aan de orde en niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. Ontwikkelingen uit de structuurvisie worden niet meegenomen omdat ze niet voldoende concreet zijn en/of pas na de planhorizon van onderhavig bestemmingsplan worden gerealiseerd. Binnen het bestemmingsplan zijn zaken als kwaliteitsverbetering van bestaande bebouwing en de openbare ruimte, in het kader van een toekomstbestendig beheer, mogelijk.

Welstandsnota

Op 26 april 2012 is de Welstandsnota vastgesteld.

Deze nieuwe welstandsnota gaat uit van gebiedsgerichte en objectgerichte criteria die worden gehanteerd bij het realiseren en/of verbouwen van objecten.

Het merendeel van het plangebied valt onder het zo benoemde lichte welstandsniveau. Dit welstandsniveau is toegekend aan de woonwijken buiten de dorpskernen en ter plaatse is de preventieve welstandbeoordeling primair gericht op het bewaren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang. De Oosteindseweg behoort tot het gebied dat is aangewezen als een gebied met een bijzonder welstandsniveau. In dat gebied is gericht welstand gericht op het stimuleren van beeldkwaliteit, in alle facetten.

Conclusie

Bij nieuwe ontwikkelingen worden bouwplannen getoetst aan de Welstandsnota. Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is de Welstandsnota niet direct van belang.

Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040 (2009)

In de Toekomstvisie Lansingerland heeft de gemeente haar doelstellingen voor de periode tot 2040 geformuleerd. Deze visie dient als kader voor de gemeentelijke structuurvisie 2025. Het plangebied is in de toekomstvisie aangeduid als “Bestaand woongebied”.

De gemeente Lansingerland wil in 2040 het volgende hebben bereikt:

- De woningvoorraad sluit aan op de bevolkingssamenstelling;
- Het woningaanbod is voldoende gedifferentieerd;
- Er zijn veel levensloopbestendige woningen;
- Werken en wonen zijn beter gemengd door invoer van de bestemming ‘werken’;
- Na 2020 is de bebouwde kom niet verder uitgebreid;
- Vanaf 2020 vindt herstructurering van oudere woonwijken plaats;
- Duurzaamheid in de woonwijken is verbeterd;
- Leefbaarheid in de wijken is verbeterd door meer onbestemd en openbaar (gebruiks)groen;
- Veiligheid in de woonwijken is gewaarborgd en waar nodig verbeterd;
- Lokale voorzieningen zijn uitgebreid.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestaande situatie waarbij geen ontwikkelingen worden meegenomen. Het bestemmingsplan vormt in beginsel echter geen belemmering voor de uitvoering van de toekomstvisie. Voor de specifieke ontwikkelingen dienen op termijn wel zelfstandige afwegingen te worden gemaakt ten aanzien van uitvoerbaarheid.

Op weg naar zorgzame wijken in Lansingerland (2009)

Op grond van de toekomstvisie Lansingerland 2040 en de visie op de Wet maatschappelijke ondersteuning is de notitie *Op weg naar zorgzame wijken in Lansingerland* opgesteld. Uitgangspunten zijn; In de wijken ontwikkelt de gemeente centra waarin verschillende welzijns-, sport- en gezondheidsvoorzieningen zijn samengebracht. Deze communitycenters worden gerealiseerd via publiek-private samenwerking, met een sterke focus op kwaliteit; Laagdrempelige voorzieningen voor alle doelgroepen worden in één of meerdere centraal gelegen gebouwen geclusterd; een combinatie van informatie, onderwijs, zorg, wijkactiviteiten en

sport. Waar mogelijk haken de communitycenters aan bij de huidige woonzorgcentra en vormen zo het hart van de woonzorgcirkel. Vanuit de centra wordt de zorg voor mensen in de buurt georganiseerd en geleverd. Leefbaarheid is een breed begrip. Het gaat om verbinding, vertrouwen en solidariteit tussen (groepen) mensen. Meedoen in verschillende dimensies:

- Sociaal economisch: werk, opleiding en inkomen;
- Maatschappelijk: activiteiten die primair een maatschappelijk nut hebben;
- Sociaal cultureel: ontwikkelen, ontmoeten en ontspannen;
- Leefbaarheid (fysieke leefomgeving zoals schoon, heel en veilig).

Om de leefbaarheid zo groot mogelijk te maken en de sociale samenhang te verstevigen zullen naast de Woonzorgcirkels van Lansingerland de wijken ontwikkeld of ingericht worden als (zogenoemde) zorgzame wijken. Een zorgzame wijk is een wijk met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten. Waardoor de voorwaarden zijn geschapen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen. Het de uitdaging is om woon- en leefomgevingconcepten zo te ontwikkelen dat directe zorg kan worden geboden, zonder dat dit opvalt in de omgeving. Met deze uitgangspunten zijn de voorwaarden geschapen om te komen tot:

1. De wijk heeft betrokken inwoners die meedoen en elkaar een handje helpen. Dit is niet af te dwingen, daar wordt het volgende voor gedaan:
 - Toerusten: wijkbewoners de gelegenheid geven om mee te doen (fysiek, infrastructuur, etc.);
 - Verbinden: het stimuleren en faciliteren van ontmoetingen en samenwerking tussen wijkbewoners (bv. door het realiseren van laagdrempelige ontmoetingsplekken, het stimuleren van gezamenlijke activiteiten, wederzijdse (buren) hulp en vrijwilligerswerk;
 - Ondersteunen: wegnemen van belemmeringen voor wijkbewoners die met een gewone toerusting niet mee kunnen doen.
2. Alle wijkbewoners kunnen op een gelijkwaardige manier deelnemen aan alle aspecten van het dagelijks leven in de wijk. Het uitgangspunt is dat algemene voorzieningen ook beschikbaar zijn voor mensen met een beperking. Toegankelijkheid zal bij het ontwikkelen van de openbare ruimte en de algemene voorzieningen speerpunt zijn.
3. Preventieve en algemene maatregelen in de wijk zijn het uitgangspunt waardoor de wijkbewoners zo min mogelijk behoefte aan individuele ondersteuning hebben waarbij collectieve voorzieningen voor individuele voorzieningen gaan. Met goede preventieve maatregelen en een hoog niveau aan algemene voorzieningen in de wijk wordt de behoefte aan individuele ondersteuning zoveel mogelijk voorkomen. In deze optiek moeten alle wijkbewoners gebruik kunnen maken van goede algemene voorzieningen, zoals scholen, sport, geschikte woningen en openbaar vervoer. Accommodaties worden intensiever, multifunctioneler, gemengder en efficiënter ingezet voor meer doelgroepen. Hierdoor wordt bereikt dat mensen met verschillende leefstijlen en leeftijden, door het efficiënt inzetten van middelen en ruimten, elkaar kunnen ontmoeten.
4. De wijk biedt ruimte aan diverse leefstijlen en leeftijden. In de wijk zijn bovendien een gegarandeerd aantal woningen betaalbaar. Hierdoor ontstaat er een gedifferentieerd aanbod van woningen voor diverse leefstijlen en/of leeftijd.
5. Er wordt uitgegaan van het zelforganiserend vermogen van de wijk. Dat wil zeggen dat de inwoners, ondernemers en instanties de drijvende krachten zijn van de wijk.

Conclusie

Het beleidsdocument is vertaald naar onderhavig bestemmingsplan. De communitycenters worden in de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Wonen' opgenomen met de aanduiding 'maatschappelijk'.

Woonvisie Lansingerland 2010

Het doel van de woonvisie is om een aantrekkelijke mix van de drie kernen in Lansingerland voor de toekomst veilig te stellen. De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners bouwen aan een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, rekening houdend met historische en culturele waarden. Daarmee wordt samen gebouwd aan een groen en duurzaam Lansingerland. Hieruit volgen drie beleidsdoelen:

1. Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus
3. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving

Conclusie

Dit beleid heeft geen gevolgen voor onderhavig beheersgericht bestemmingsplan. Bij nieuwbouw en ontwikkeling vormt dit beleid het uitgangspunt.

Economische visie Lansingerland 2011-2016

In de Toekomstvisie 2040 en de structuurvisie 2025 staan de lange termijn ambities van de gemeente Lansingerland op het gebied van wonen, werken, recreëren en sociale samenhang. Voor de korte termijn is behoefte aan een samenhangend economisch beleidskader. Deze economische visie 'Focus op ondernemen' voorziet in deze behoefte en geeft richting aan het beleid voor de periode 2011-2016.

De gemeente heeft deze visie samen met het bedrijfsleven en de belangenorganisaties opgesteld. Hierin staat naast het overkoepelende economisch beleid ook het beleid van de gemeente richting het (Oostlandse) bedrijfsleven, belangenorganisaties en andere overheidsinstanties. De visie gaat vooral in op de ambities van de gemeente, de lokale economische structuur, het ondernemersklimaat en de koppeling met scholing en arbeidsmarkt; zaken waar de gemeente zelf, in samenspraak met het bedrijfsleven, invloed op uit kan oefenen.

Glastuinbouw en aanverwante bedrijvigheid vormen het hart van de gemeentelijke economie. De gemeente streeft naar een duurzame economie met gevarieerde bedrijvigheid en diversiteit en heeft zowel aandacht voor nieuwe ontwikkelingen, als voor de bestaande situatie. Het behoud van de levendigheid, aantrekkingskracht en charme van de drie dorpskernen en goede voorzieningen op het gebied van leisure en recreatie zijn andere speerpunten.

De gemeente zet in de periode 2011-2016 (in willekeurige volgorde) in op:

- Constructieve samenwerking met partners
- Kwaliteit op bedrijventerreinen door parkmanagement
- Benutting van de goede concurrentiepositie
- Unieke verbinding van functies op Bleizo
- Aantrekkingskracht voor alle typen bedrijvigheid
- Kantorenmarkt aanvulling op economie

- Ontwikkeling tot kenniscentrum voor de Greenport
- Realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen
- Ruimte voor groei glastuinbouw
- Nadrukkelijk ontwikkelen en promoten recreatie en leisure
- Aantrekkelijke en goed functionerende dorpskernen
- Uitbreiding van het openbaar vervoernetwerk
- Toevoeging middelbaar beroepsonderwijs
- Versterking Samenwerking Onderwijs en Bedrijfsleven
- Stimuleren starters
- Gemeentelijke dienstverlening

Uit de SWOT-analyse, onderdeel van de Economische visie, blijkt dat Lansingerland vooral hoog scoort op beschikbare ruimte, de centrale ligging, het lage werkloosheidscijfer, de goed opgeleide beroepsbevolking, het aantrekkelijke woon- en leefmilieu en de goede voorzieningen. Aandachtspunten voor de gemeente zijn het verbeteren van de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen per openbaar vervoer, de bekendheid van de naam Lansingerland en de aanwezigheid van middelbaar- en hoger beroepsonderwijs. Kansen liggen er vooral bij de ontwikkeling van Bleizo, ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, parkmanagement, de benutting van de kennis en kunde van het glastuinbouwcluster en de ruimte voor nieuwe voorzieningen. Tot slot vormen de concurrentie binnen de regio, de economische crisis en het ontbreken van betaalbare huisvesting voor jongeren bedreigingen.

Actieprogramma

Het actieprogramma is vormgegeven binnen de financiële mogelijkheden en omvat acties op het gebied van:

- Bedrijventerreinen, zoals het faciliteren van parkmanagement Greenport, waaronder de realisatie van het World Greenport Center en een greenrailterminal/transporthub;
- Economische voorzieningen; hieronder vallen onder meer versterking van de centrumfunctie van Berkel en Rodenrijs en de herinrichting van de Dorpsstraat in Bleiswijk en
- Overige punten, zoals versterken van de samenwerking en ondersteunen van startende ondernemers.

Conclusie

De beleidsdoelstellingen uit de economische visie kunnen grotendeels gerealiseerd worden binnen onderhavig bestemmingsplan. Het beleid voor het toevoegen van o.a. nieuwe bedrijven en scholen zijn nog onvoldoende concreet om in dit bestemmingsplan mee te nemen.

Milieubeleidsplan 2011-2014

In het collegeprogramma staat aangegeven dat er een milieubeleidsplan zal worden opgesteld. Het milieubeleidsplan biedt een kader voor de milieuwerkzaamheden, bevat concrete doelstellingen en zorgt dat de milieuwerkzaamheden voor de komende 4 jaar gestructureerd uitgevoerd gaan worden. De gemeente Lansingerland streeft naar duurzame ontwikkeling. Er is sprake van duurzame ontwikkeling als bij elke beslissing op elk niveau een evenwichtige afweging wordt gemaakt ten aanzien van de gevolgen voor mens, milieu en economie. Daarbij komt dat het totaal aan beslissingen continu zou moeten leiden tot een balans tussen deze belangen. Duurzame ontwikkeling kent drie invalshoeken: het houdt rekening met de mens ('people'), met het milieu ('planet') en met de economie ('profit'). Duurzame ontwikkeling betekent: duurzaam in-

richten, duurzaam ondernemen en duurzaam handelen. Wat betreft deze beleidslijn hoeft de gemeente niet op nul te beginnen, op veel vlakken is er al aandacht voor duurzame-ontwikkeling. Zo is er al veel aandacht voor duurzaamheid. Bijvoorbeeld bij het gemeentelijke wagenpark, openbare verlichting, bedrijventerreinen en bij bedrijven (via regioproject opleggen rendabele maatregelen).

Conclusie

De beleidsdoelstellingen uit het milieubeleidsplan kunnen worden uitgevoerd binnen onderhavig bestemmingsplan.

Nota Cultuurhistorie Plus

Op 26 april 2012 is de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. De nota gaat verder dan een gebruikelijke cultuurhistorische analyse. Daarom wordt gesproken van cultuurhistorie 'plus'. De plus bestaat allereerst in de uitbreiding van wat normaal gesproken onder cultuurhistorie valt (ontwikkelingsgeschiedenis van landschap en nederzettingen tot circa vijftig jaar geleden) met de recente ontwikkelingen en veranderingen. Deze jongste laag van de geschiedenis is voor een gemeente als Lansingerland, met grote recente woningbouwontwikkelingen en moderne infrastructuur, een onmisbare schakel in het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De Nota Cultuurhistorie Plus bevat dus gebiedsbeschrijvingen en analyses van de min of meer historische gebiedstypen, maar ook van de 'latere' gebiedstypen zoals bedrijventerreinen, vinex-locaties en glastuinbouw.

Het tweede aspect van de plus is dat deze nota, veel meer dan een gebruikelijk cultuurhistorisch kader, beleidsgericht is. Alle in de gemeente voorkomende gebiedstypen zijn beschreven, vervolgens zijn ordenende principes en dragende ruimtelijke kwaliteiten benoemd. Op grond daarvan worden de beleidsmatige omgangsvormen aangegeven, onderverdeeld naar de verschillende instrumenten die de gemeente kan inzetten voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De nota geeft de kwaliteitsdragers die gebruikt moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Tot slot beschrijft de Nota een aantal kenmerkende historische gebouwen en bouwwerken, die verspreid over de verschillende gebiedstypen voorkomen en die in grote mate bijdragen aan de identiteit van de gemeente.

Conclusie

De Nota Cultuurhistorie Plus is vooral van invloed op ontwikkelingsgerichte plannen. Onderhavig bestemmingsplan is beheersgericht van aard en niet in strijd met het beleid zoals dat in de nota is beschreven. Een uitzondering hierop vormen de cultuurhistorisch waardevolle objecten als beschreven in de nota. Voor deze objecten is een planologische vertaalslag in het bestemmingsplan gemaakt, zie daarvoor paragraaf 4.2.2.

Dakkapellen

Dakkapellen vormen een bijzondere constructie op een dakvlak. Voor de woonwijk Oosteindse Ackers is ten behoeve van het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur en het architectonische aanzicht van de wijk een beleid voor dakkapellen van toepassing. Dat het beleid is verwekt in de voorschriften van de nu geldende bestemmingsplannen voor de Oosteindse Ackers. Dit beleid en de regelgeving voorzien in maatvoeringeisen voor dakkapellen in zijn algemeenheid en regelt aanvullend dat op bepaalde typen woningen geen nieuwe dakkapellen zijn toegestaan op de voor- en/of achterzijde van het dak.

Dit beleid en de regelgeving is deels achterhaald vanwege de mogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt voor het realiseren van dakkapellen op niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde dakvlakken.

De algemene uitgangspunten van het beleid zijn, voor zover nog toepasbaar en te reguleren, nog steeds actueel. Om die reden is het gewenst om voor enkele woningtypen in de Oosteindse Acker een verbod op te nemen voor het oprichten van nieuwe dakkapellen op de dakvlakken welke zijn gesitueerd aan de voorzijde of ander dakvlak dat is gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied. Het gaat om de woonblokken die ook in het huidige beleid en nu geldende bestemmingsplannen deze beperking hebben.

Voor alle overige situaties in de Oosteindse Ackers en de overige woongebieden en woningen in het plangebied is het gewenst een algemene regeling op te nemen voor de bouw van (nieuwe) dakkapellen op dakvlakken waarop geen vergunningvrije dakkapellen kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt in het plan een eenduidige regeling opgenomen waarmee de directe bouwmogelijkheden voor dakkapellen op (bedrijfs)woningen zijn vastgelegd. Voor de maatvoeringseisen en situering wordt aangesloten op de uitgangspunten van de Welstandnota. Dat houdt in dat op objecten met een monumentale status of objecten die zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object de regeling niet van toepassing zal zijn.

Conclusie

Het dakkapellenbeleid dient binnen de huidige wettelijke kaders een vertaling te krijgen in het bestemmingsplan. Voor zover nieuwe dakkapellen zijn toegestaan, dient een uniforme regeling te worden opgenomen voor de dakvlakken waar het niet mogelijk is zonder vergunning een dakkapel te realiseren.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven waaraan het plan is getoetst. De beschrijving van het plangebied is opgenomen in het hoofdstuk 2, bestaande situatie.

4.2 Cultuurhistorische waarden

4.2.1 Archeologische waarden

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. 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 veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland heeft archeologisch beleid in voorbereiding. Dit beleid wordt in 2012 vastgesteld. Het concept beleid is in deze paragraaf beschreven.

Het beleid gaat uit van verschillende verwachtingszones. Voor elke zone is onderscheiden beleid vastgesteld. Bij een ontwikkeling waarbij bodemingrepen plaatsvinden moeten deze worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringsdiepte in de zone wordt overschreden.

Zone I; archeologische vindplaatsen, maximale verstoring 0 m² en 0,30 m – mv;

Zone II; hoge archeologische verwachting, maximale verstoring 50 m² en 0,30 m – mv;

Zone III; hoge archeologische verwachting, maximale verstoring 100 m² en 0,50 m – mv;

Zone IV; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 500 m² en 0,30 m – mv;

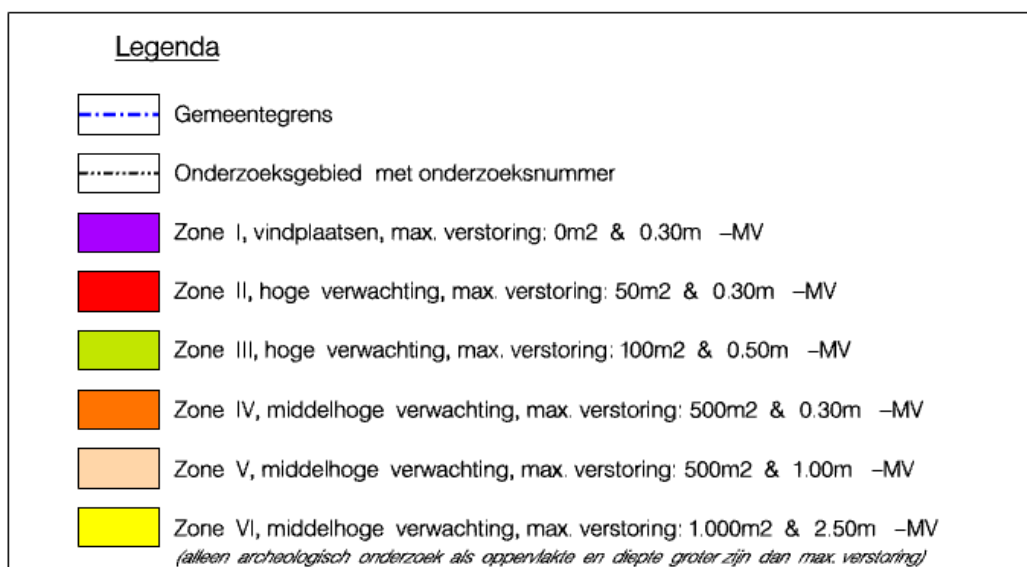
Zone V; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 500 m² en 1,00 m – mv;

Zone VI; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 1.000 m² en 2,50 m – mv.

De archeologische waarden in het plangebied zijn in de navolgende afbeelding weergegeven.



Uitsnede concept archeologische verwachtingenkaart Gemeente Lansingerland



Een klein deel van het plangebied, de zone rond het centrum is aangeduid als Zone II, hoge verwachting. Daarnaast is in het plangebied van archeologisch belang de zone langs het oude dorpslint, de Oosteindseweg. Dit gebied is aangeduid als Zone III. Om te voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van archeologie is een regeling in het plan opgenomen en zijn de onderzoeksverplichting is vertaald naar de bestemmingsregeling. Daarbij is rekening gehouden met het archeologisch beleid, waardoor de onderzoeksverplichting, voor zover daarvan sprake is, zo veel als mogelijk zijn beperkt en de archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied toch worden geborgd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan kent een beheersgericht karakter en staat geen ontwikkelingen toe. De mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden beschermd door de dubbelbestemmingen archeologische waarde 1 en 2. Waarde 1 is geeft uitvoering aan zone II uit het archeologisch beleid en waarde 2 geeft uitvoering aan zone III van het archeologisch beleid.

4.2.2 Bebouwing met cultuurhistorische waarden

De gemeente Lansingerland heeft een gemeentelijke monumentenlijst waarin de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is opgenomen. Dit betreft in het plangebied de volgende twee objecten:

- Oosteindseweg 5;
- Oosteindseweg 62.

Daarnaast bevindt zich nog één Rijksmonument in het plangebied, aan de Oosteindseweg 64. Deze monumenten worden in de monumentenwet beschermd. Aanvullend worden deze objecten in het bestemmingsplan specifiek aangeduid en is de bouwregelgeving afgestemd op de instandhouding van bestaande maatvoering.

In de Nota Cultuurhistorie Plus, zijn naast de monumenten een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten benoemd. Het betreft objecten zonder monumentale status, maar deze zijn wel van aanzienlijke betekenis voor de cultuurhistorie en/of van belang voor de beeldkwaliteit. De objecten leveren een grote bijdrage aan de ruimtelijke oriëntatie en herkenbaarheid van een plek. Een aantal daarvan liggen in het plangebied van dit bestemmingsplan. Het gaat om de volgende objecten:

- Julianalaan 41;
- Oosteindseweg 7;
- Oosteindseweg 12 en 14;
- Oosteindseweg 21;
- Oosteindseweg 31;
- Oosteindseweg 58.

Deze cultuurhistorisch waardevolle objecten worden, net als de monumenten, in het bestemmingsplan specifiek aangeduid en kennen bouwregelgeving die is afgestemd op de instandhouding van bestaande maatvoering.

4.3 Landschap en natuur

4.3.1 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). Bestemmingsplannen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatie-

ve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. Aangezien er niet wordt voorzien in ontwikkelingen zijn er voor geen negatieve effecten te verwachten op soorten.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en heeft als gevolg daarvan geen negatieve gevolgen voor het onderdeel soortenbescherming.

4.3.2 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of het bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft op gebieden.

Gezien de ligging van het plangebied buiten en op grote afstand van de EHS en beschermde natuurgebieden, en de aard van dit bestemmingsplan zijn negatieve effecten op de gebieden niet te verwachten.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het onderdeel gebiedsbescherming.

4.4 Ondergrondse infrastructuur

In het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze leiding wordt verder beoordeeld in paragraaf 4.6.4 Externe Veiligheid. Bovendien liggen in het plangebied enkele hoofdpersioolleidingen. De gasleiding en de hoofdpersioolleidingen zijn in het plan specifiek bestemd. Voor het overige zijn in het plangebied geen leidingen gelegen van planologische relevantie

4.5 Verkeersaspecten

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). De nota heeft een PKB procedure doorlopen overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en is op 21 februari 2006 in werking getreden. In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het be-

drijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen. Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd. De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

Mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt”

Het mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt” bevat de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van Lansingerland tot 2020. Het bestaat uit een visiedocument, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 mei 2009. Daarnaast bestaat het uit een maatregelenpakket dat de belangrijkste verkeers- en vervoersprojecten van Lansingerland bevat.

Lansingerland wil voor alle vervoerwijzen veilig netwerken bieden die het verkeer snel en efficiënt afwikkelen, met zo klein mogelijke effecten op mens, natuur en milieu. Hieronder volgt een greep uit het aantal ambities die op onderhavig plangebied van invloed kunnen zijn:

- De gemeente wil klimaatverandering helpen tegengaan en zal hier aandacht aan besteden bij de uitwerking van het Mobiliteitsplan door in te zetten op milieuvriendelijke vervoerswijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Hierdoor wordt tevens de aanleg van nieuwe grote verbindingen zoveel mogelijk voorkomen.
- Lansingerland wil mobiliteit mogelijk maken door voor de verschillende vervoerswijzen hoogwaardige netwerken te bieden die onderling gekoppeld zijn.
- De gemeente zet samen met de regio in op integrale, dynamische reisinformatie langs wegen, bij HOV - haltes en op internet.
- De gemeente wil mobiliteitsmanagement bevorderen aan de hand van vervoerplannen.
- De gemeente wil het openbaar vervoer en ketenmobiliteit stimuleren en zorgt zowel voor voldoende P + R - plaatsen en fietsenstallingen bij de stations van Randstadrail en Bleizo als voor een goede bereikbaarheid van deze stations.
- De gemeente wil een dekkend netwerk van bushaltes in stedelijk gebied, uitgaande van een maximale loopafstand van 900 m voor ZoRo - bus en Randstadrail (HOV-lijnen). Voor het aanvullende busnet wordt rekening gehouden met een maximale loopafstand van 400 m.
- Lansingerland ziet de fiets als het vervoermiddel binnen de kernen en zorgt voor een fijnmazig fietsennetwerk en goede stallingsvoorzieningen aldaar.
- De gemeente wil het autogebruik faciliteren met de huidige wegenstructuur, waarbij de functie en vorm van wegen veranderen.

Conclusie

De bestaande structuur van ontsluiting van het gebied voor weg- en langzaamverkeer wordt in dit bestemmingsplan niet veranderd, maar als zodanig bestemd. Binnen dit kader en de (beperkte) flexibiliteit binnen de bestemmingen is uitvoering van het gemeentelijk verkeer- en vervoersbeleid mogelijk.

4.6 Milieuaspecten

4.6.1 Akoestische aspecten

Wet geluidhinder

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

Rotterdam The Hague Airport

In de nabijheid van het plangebied ligt de luchthaven Rotterdam The Hague Airport. In navolgende afbeelding is de kaart behorende bij het Aanwijzingsbesluit geluidszones rond het luchtvaartterrein Rotterdam weergegeven.



Uitsnede aanwijzingsbesluit geluidzones luchtvaartterrein Rotterdam

De uitsnede laat zien dat het plangebied buiten de geluidszones ligt. Om deze reden is een nadere beoordeling niet noodzakelijk.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is geen sprake van rechtstreekse ontwikkelingen, laat staan nieuwe geluidgevoelige objecten binnen zones uit de Wet geluidhinder. Een onderzoek is dan ook achterwege gelaten. Het aspect geluid levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.6.2 Bodem

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodembodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.
- Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen

len om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Relatie Wbb en Woningwet (Ww)

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist. Een bouwvergunning wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Zoneringskaart

In de kaart zijn zones aangegeven met vergelijkbare bodemkwaliteit. De meeste zones zijn, conform de Handreiking Basisniveau Bodemkwaliteitskaarten, te karakteriseren als type B. Dit zijn licht belaste zones, met een lage tot hoge variabiliteit waarvan over het algemeen gesteld kan worden dat de kwaliteit schoon tot licht verontreinigd is. Uitzonderingen is de zones Lintbebouwing vóór 1930 en Glastuinbouw voor 1970 (Nieuwe bebouwing). De bovengrond voor deze zones is intensiever belast, licht verontreinigd en wordt gekenmerkt door een lage tot hoge variabiliteit. Voor Glastuinbouw voor 1970 (Nieuwe bebouwing) in de bovengrond wordt de grens van gebiedstype 1.2/2.2 (licht of intensiever belast) echter slechts met een minieme marge (circa 7%) overschreden.

Met de bodemkwaliteitskaart heeft de gemeente een goed instrument in handen voor Actief Bodembeheer en de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet. In Artikel 1, lid 2.d van deze regeling wordt naast de bodemkwaliteitskaart ook het bodembeheerplan als voorwaarde genoemd om in aanmerking te komen voor vrijstelling van de verplichtingen, die het Bouwstoffenbesluit met zich mee brengt. In de IPO-richtsnoer "Hergebruik van verontreinigde grond volgens Actief Bodembeheer" worden een 14-tal punten genoemd waaraan een bodembeheerplan zal moeten voldoen. In het bodembeheerplan wordt onder andere uitgewerkt welk grondverzet er mogelijk is op basis van de bodemkwaliteitskaart en onder welke voorwaarden dit grondverzet dient plaats te vinden. De gemeente is bevoegd gezag inzake het Bouwstoffenbesluit en dus ook inzake de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet. De bodemkwaliteitskaart wordt, samen met het bodembeheerplan, dan ook vastgesteld door burgemeester en wethouders.

Gemeentelijk of regionaal bodembeleid

De gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart geeft een beeld van de diffuse bodemkwaliteit (ook wel achtergrondkwaliteit genoemd) van de gemeente. In het daaraan gekoppelde Bodembeheerplan is aangegeven welke regels gelden met betrekking tot grondverzet binnen de gemeente. Ook moet in dat kader rekening worden gehouden met de door gemeente Lansingerland vastgestelde bodembeleidsnotitie, als het gaat om grensoverschrijdend grondverzet.

Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan geen bodemingrepen tot gevolg heeft vormt het aspect bodem geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.6.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen / projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit 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. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ (3% van 40 µg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

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

Onderzoek

Omdat er geen ontwikkelingen in het plan zijn voorzien of structurele uitbreidingen van functies mogelijk zijn, draagt het plan niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is daarom afgezien van het uitvoeren van een onderzoek naar dit aspect.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6.4 Externe veiligheid

Het toetsingskader voor het aspect externe veiligheid wordt onderscheiden in een toetsingskader voor inrichtingen en een toetsingskader voor transport. Voor externe veiligheid van luchthavens gelden nog geen normen of regels. Tot het van kracht worden van het rijksbeleid heeft de

provincie Zuid-Holland een tijdelijk toetsingskader opgesteld in het kader van de toetsing van nieuwe bouw- en bestemmingsplannen.

Inrichtingen

Voor inrichtingen, die op grond van hun activiteiten relevant zijn voor de externe veiligheid, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Dit besluit is per 26 oktober 2004 in werking getreden. Het Bevi stelt onder andere dat het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij het vaststellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten.

In het Bevi wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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. Voor het PR is een maximaal toelaatbaar niveau van 10^{-6} per jaar vastgesteld, dat in nieuwe situaties niet mag worden overschreden. Kwetsbare functies mogen in principe niet voorkomen binnen de PR 10^{-6} contour. Het gaat dan om functies en objecten waar zich personen gedurende een langere tijd kunnen bevinden.

Het GR drukt de theoretische kans per jaar uit dat een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Tegelijkertijd met het Bevi is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor categoriale bedrijven zoals LPG-tankstations. Voor bedrijven die niet onder de Revi vallen worden de veiligheidsafstanden bepaald in een kwantitatieve risicoanalyse (QRA).

Transport

Voor transport van gevaarlijke stoffen (wegtransport, watertransport, spoortransport en buisleidingtransport) is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS, Staatscourant 4 augustus 2004, nr. 147) van belang.

De circulaire verplicht gemeenten en provincies om bij besluiten in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij omgevingsbesluiten en bij vervoersbesluiten rekening te houden met externe veiligheid. De circulaire is in 2010 aangepast aan de methodologie van het Bevi en het in ontwikkeling zijnde Basisnet weg, water en spoor. De circulaire zal op termijn (2012) worden vervangen door het Besluit externe veiligheid transport (Btev). Het Btev zal het wettelijk kader vormen voor het Basisnet weg, water, en spoor.

In de circulaire zijn grens- en richtwaarden opgenomen voor het Plaatsgebonden Risico (PR). Voor bestaande situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

In de circulaire is vastgelegd dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. In het Btev zal worden vastgelegd dat de groepsrisicoverantwoording uitsluitend noodzakelijk is voor zover een ruimtelijke ontwikkeling binnen 200 meter van een transportroute ligt.

Per 1 januari 2011 is het besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Dit besluit geeft milieukwaliteitseisen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en regelt onder andere het actualiseren van ruimtelijke reserveringen voor buisleidingen in bestemmingsplannen en de voorbereiding op calamiteiten.

In het Bevb worden plaatsgebonden risicocontouren en groepsrisico verantwoording gedefinieerd voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het Bevb is sprake van drie groepen buisleidingen te weten aardgasleidingen, vloeibare brandstof leidingen en de overige leidingen. In het Bevb is een verplichting opgenomen om buisleidingen in bestemmingsplannen op te nemen. Ook is een verplichting opgenomen dat buisleidingen binnen 5 jaar in alle bestemmingsplannen van Nederland opgenomen dienen te worden. Op basis van artikel 13 wordt een belemmeringstrook voorgeschreven van 5 meter waarin het oprichten van nieuwe bouwwerken wordt verboden en waarbinnen een vergunningstelsel van toepassing moet zijn.

Luchthavens

Onder externe veiligheid van luchthavens wordt verstaan het risico van vliegtuigongevallen waaraan personen blootstaan die zich buiten de begrenzingen van het aangewezen luchtvaartterrein en eventuele ontheffingsgebieden in het gebied rond de luchthaven bevinden. De Provincie Zuid-Holland heeft een tijdelijk toetsingskader opgesteld de toetsing van nieuwe bouwen en bestemmingsplannen. De toetsing houdt in;

- geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de 10^{-6} PR-contour;
- binnen de 10^{-5} PR- en 10^{-6} PR-contour alleen niet-arbeidsintensieve bedrijvigheid, verkeersfuncties en dergelijke;
- motivatieplicht voor nieuwbouwplannen die het GR verder doen stijgen.

Onderzoek

Voor dit conserverende bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid door de DCMR. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende. Nabij bestemmingsplangebied "De Ackers e.o." zijn vier risicobronnen van belang, namelijk het gasdrukmeet- en regelstation aan de Leeuwenhoekweg, de N209, de aardgasleiding die (grotendeels) parallel loopt aan de Leeuwenhoekweg en de luchthaven Rotterdam-The Hague Airport.

Gasdrukmeet- en regelstation Leeuwenhoekweg

Het gasdrukmeet- en regelstation is gelegen aan de Leeuwenhoekweg. Het terrein van de inrichting bevindt zich daardoor juist buiten het plangebied. Het station heeft een maximale druk van 40 bar en een doorvoercapaciteit van 27.000 m³/h. De inrichting valt niet onder het Bevi. Volgens het Activiteitenbesluit moet het station op grond van opstellingswijze en capaciteit worden beschouwd als een categorie C-station. Hiervoor geldt dat een afstand tot kwetsbare objecten in acht moet worden genomen van 15 meter en een afstand tot beperkt kwetsbare objecten van 4 meter.

Binnen het plangebied bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze contouren en deze worden in het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt, aangezien de 15 meter contour niet voorbij de Leeuwenhoekweg komt.

Er is geen sprake van een invloedsgebied, omdat de inrichting niet onder het Bevi valt. Volgens de meest recente versie van de gevarenkaart is er ook geen sprake van een effectafstand.

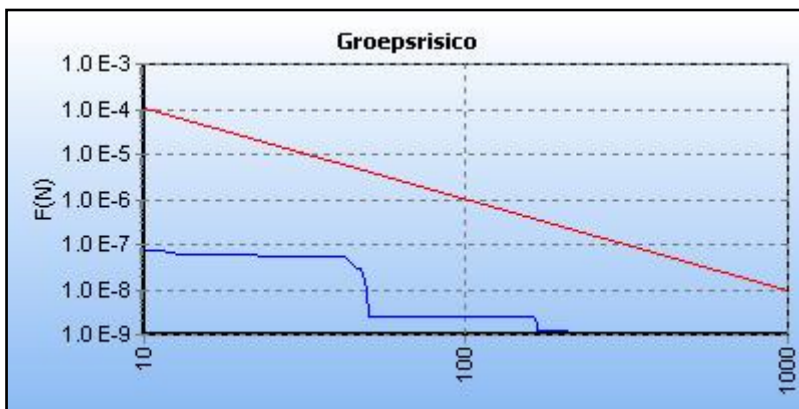
Aardgasleiding W521-01

De gasleiding W521-01 loopt grotendeels langs de Leeuwenakkerweg (N209) en Leeuwenhoekweg. De leiding heeft een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. De leiding loopt deels door het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied heeft de leiding geen $PR 10^{-6}$ contour waarmee rekening moet worden gehouden. Alleen moet rekening worden gehouden met het invloedsgebied van 140 meter. Dit invloedsgebied valt deels over het plangebied.

Met het rekenprogramma Carola is een berekening van het groepsrisico gemaakt als gevolg van deze leiding ter hoogte van het bestemmingsplan. Het groepsrisico is in bijgaande fN-curve weergegeven. Uit de grafiek blijkt dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Volgens het Bevb hoeft het groepsrisico daarom niet verantwoord te worden.

Los daarvan dient wel rekening te worden gehouden met een belemmeringenstrook. Dat volgt uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hier is bepaald dat de belemmeringenstrook ten minste 5 meter aan weerszijden van buisleiding bedraagt, gemeten vanuit het hart (= hartlijn) van de buisleiding. In de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is bepaald dat de belemmeringenstrook voor regionale leidingen ten minste 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding bedraagt. De gastransportleiding W-521-01 betreft een regionale transportleiding. Volstaan wordt daarom met een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.



Tabel berekening groepsrisico

N209 (Leeuwenakkerweg)

De N209 is geen officieel aangewezen route voor gevaarlijke stoffen, maar deze weg wordt wel gebruikt voor de bevoorrading van tankstations en de diverse propaantanks in het buitengebied.

Volgens tellingen worden over het traject Hillegersberg-Bergschenhoek de volgende stoffen vervoerd:

Categorie	LF1	LF2	LT1	LT2	GF3
aantal	1401	1612	31	377	106

Voor het vervolgtraject (Bergschenhoek-Bleiswijk) zijn geen tellingen. Aangenomen mag worden dat hier ook gevaarlijke stoffen over worden getransporteerd, maar dat de aantallen niet hoger zijn dan op het genoemde wegvak. Het invloedsgebied van deze transportroutes bedraagt 950 meter (op basis van het toxisch scenario, LT2).

De N209 heeft geen $PR10^{-6}$ contour ter hoogte van het plangebied. Er is tevens een kwalitatieve beschouwing van het groepsrisico uitgevoerd. Het groepsrisico ter plaatse blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Omdat er geen ontwikkelingen in dit plan mogelijk worden gemaakt die zorgen voor een toename van het aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied, zal er geen toename zijn van het groepsrisico, zodat er geen groepsrisicoverantwoording noodzakelijk is in het bestemmingsplan.

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Het plangebied schampt aan de $PR 10^{-6}$ contour en ligt voor een klein deel binnen de $PR 10^{-7}$ contour. Omdat er geen nieuwe (kwetsbare) bestemmingen worden gerealiseerd en het groepsrisico niet stijgt, heeft dit geen consequenties voor de in het plangebied gelegen bestemmingen.

Conclusie

De risicobronnen nabij het plangebied hebben geen relevante plaatsgebonden risicocontour $PR 10^{-6}$ waarmee rekening moet worden gehouden. Het groepsrisico als gevolg van de risicobronnen stijgt niet, omdat er geen toename is van het aantal aanwezigen in het plangebied. Ook blijft het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.

4.6.5 Milieuhinder bedrijven

Wetgeving

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te bereiken moet voldoende afstand worden gecreëerd tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Om een goede milieuzonering te realiseren heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de brochure "Bedrijven en milieuzonering" uitgebracht. Deze handreiking geeft ondermeer richtafstanden die kunnen worden aangehouden om schade en overlast te voorkomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Daarnaast kan de handreiking worden gebruikt voor het bepalen welke gebieden in het plangebied in aanmerking komen voor functiemenging. In gebieden met functiemenging kunnen de richtafstanden worden verlaagd. De handreiking is in de eerste plaats bedoeld als hulpmiddel bij nieuwe ontwikkelingen en niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG

publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: „rustige woonwijk“, „rustig buitengebied“ en „gemengd gebied“. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en (kleine) bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In voorliggend plangebied betreft het een bestaande situatie waarbij vigerende rechten zijn overgenomen en een vernieuwde maar conserverende planologie. Gelet op een goed woon- en leefmilieu is evenwel een beoordeling gemaakt van de situatie en in beeld gebracht of er mogelijke knelpunten aanwezig zijn en er specifieke regelingen moeten worden opgenomen.

Gebiedstypering

Het plangebied bestaat uit verschillende deelgebieden, die verschillend getypeerd kunnen worden.

De Oosteindseweg

Deelgebied de Oosteindseweg is een lintstructuur en vormt de afscheiding tussen de beide Ackers en het (voormalige) glasareaal langs de N209. Er zijn woningen en bedrijven aanwezig en het westelijk deel ligt in het aanloopgebied naar het centrum van Bergschenhoek. Dit deel van het plangebied kan worden getypeerd als een gemengd gebied waar functiemenging aanwezig en mogelijk is.

Omgeving Julianalaan

Dit deel van het plangebied sluit aan de noordzijde aan op het centrum van Bergschenhoek. Er is sprake van woningbouw, detailhandel en dienstverlening. Ook dit deel van het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied.

Bergsche Acker en Oosteindsche Acker

De beide Ackers zijn echte woonwijken. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis of een beroep aan huis. Ook maakt het plan maatschappelijke functies mogelijk, die gezien hun aard behoren bij de woonfunctie (kinderopvang, scholen e.d.). Het gebied moet worden getypeerd als rustige woonwijk.

Bedrijvigheid langs de N209 / Wolfsend

Dit gebied langs de N209 kenmerkt zich door bedrijvigheid en wonen en kan worden getypeerd als gemengd gebied.

4.6.6 Onderzoek

Door DCMR² is onderzoek gedaan naar de bedrijven in het plangebied. De inventarisatie is uitgevoerd in de maanden juni en juli van 2011. Daarbij is gebruik gemaakt van het bedrijvenbe-

¹ VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

² DCMR, gebiedsinventarisatie De Ackers, 23 augustus 2011

stand zoals dat bij de DCMR is geregistreerd. Daarnaast zijn in het gehele gebied, daar waar nodig, nadere controles ter plaatse uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat niet in alle gevallen wordt voldaan aan de VNG-richtafstand. Omdat er sprake is van een conserverend plan, heeft dit echter in beginsel geen consequenties voor de aanwezige bedrijven. Door te kiezen voor een gedetailleerde bestemmingswijze voor zowel de bedrijvigheid als de gevoelige functies, wordt met dit bestemmingsplan voorkomen dat er in de toekomst, bijvoorbeeld bij sloop, nieuwbouw of functiewisseling, een ongunstiger situatie kan ontstaan dan de huidige. Hieronder wordt per deelgebied ingegaan op een aantal specifieke bevindingen van het onderzoek.

De Oosteindseweg

Het aan de Oosteindseweg 6 als zodanig aanwezige aannemersbedrijf is in de nu geldende bestemmingsplannen niet positief bestemd. Het bedrijf wordt ook in dit conserverende bestemmingsplan niet positief bestemd. Dit omdat de aard en feitelijke omvang van het bedrijf milieuhygiënisch en planologisch niet aanvaardbaar is op de locatie.

Aan de Oosteindseweg 22 is een detailhandel in meubels gevestigd. Vanwege de aanwezigheid van een propaantank is in het DCMR onderzoek de VNG-richtafstand 50 meter voor het aspect gevaar genoemd. Nader onderzoek wijst uit dat de inhoud van de propaantank 2.500 liter bedraagt, waardoor deze onder de drempelwaarde van het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) blijft. Volgens de geldende milieuregelgeving moet minimaal een afstand tot kwetsbare objecten worden aangehouden van 20 meter. Hieraan wordt voldaan.

Aan de Oosteindseweg 46 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit is als zodanig bestemd en de afstand tot woningen bedraagt minder dan 30 maar meer dan 20 meter. Dit is gegeven het gemengde karakter van het deelgebied aanvaardbaar.

In het gebouw aan de Oosteindseweg 72 vindt opslag en handel van aardappelen, groente en fruit plaats. De afstanden tot omliggende woningen is gegeven het gemengde karakter van het deelgebied aanvaardbaar en voldoet aan de richtafstanden.

De Oosteindseweg 155 is middels een ontheffing een bed & breakfast vergund. De aard en schaal van deze niet-woonactiviteit aan huis is ondergeschikt aan de woonfunctie. Gegeven die omstandigheid is de nevenactiviteit als zodanig aanvaardbaar geacht en nu bestemd.

Omgeving Julianalaan

In de omgeving Julianalaan zijn enkele bedrijven gevestigd op korte afstand van woningen. Het betreft bedrijfstypen die volgens de VNG-richtlijn voor functiemenging in aanmerking komen. De aanwezige bedrijven voldoen aan de VNG-richtafstanden voor gemengd gebied.

Bergsche Acker en Oosteindsche Acker

In dit deel van het plangebied bevinden zich diverse inrichtingen op het gebied van persoonlijke verzorging of medische dienstverlening. Voor zover er sprake is van een beroep aan huis is dit niet strijdig met de planregels en in overeenstemming met het gemeentelijk beleid om beroepen aan huis alsmede bedrijven aan huis tot een beperkte omvang (na toepassing afwijkingsbevoegdheid) toe te staan.

Aan de Groeneweg 68 is een kinderdagverblijf gevestigd. De functie is bij de realisatie van de wijk mee-ontworpen in een woongebouw en specifiek bestemd in het nu geldende bestemmingsplan. Niet wordt voldaan aan de VNG-richtafstand. De functie is in dit plan opgenomen met bestemming Maatschappelijk met aanduiding "jeugdopvang" en bestendigt de huidige planologische situatie. Er is geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Aan de Stampioendreef bevinden zich drie (basis)scholen. Ook voor deze functies geldt dat deze bij de realisatie van de wijk zijn mee-ontworpen als een cluster van maatschappelijke voorzieningen in de wijk. De functie is specifiek bestemd in het nu geldende bestemmingsplan. Binnen de richtafstand van 30 meter zijn woningen gevestigd. De functie is in dit plan opgenomen met bestemming Maatschappelijk en een aanduiding "school" en bestendigt de huidige planologische situatie. Er is geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Bedrijvigheid langs de N209 / Wolfend

In het driehoekige gebied tussen de N209 en de Oosteindseweg komen diverse functies voor. Het glastuinbouwbedrijf aan het Wolfend 33 ligt op korte afstand van een (voormalige bedrijfs-) woning. Gegeven de historie van die woning is de afstand van 10 meter ter plaatse aanvaardbaar.

Het kantoorpand op de hoek van het Wolfend en De Kulck ligt op aanvaardbare afstand van omliggende woningen. Datzelfde geldt voor het garagebedrijf ten zuiden van de Oosteindseweg. Voor beide functies is een maatwerkbestemming opgenomen.

Bedrijven buiten het plangebied

Buiten het plangebied liggen geen bedrijven met een hinderzonering tot in het plangebied. Een uitzondering vormt bedrijvigheid aan het Oosteindsepad en aan de Tuinweg. Hier zijn bedrijven gevestigd die in beginsel niet voldoen aan de VNG-richtafstand ten opzichte van de nabijgelegen Oosteindse Acker in het plangebied. De kortste afstand ten opzichte van de woningen in dit rustige woongebied is ten minste 25 meter. Hiermee wordt aldaar niet voldaan aan de richtafstanden. Gelet op het feit dat het een bestaande situatie is wordt deze kleinere afstand aanvaardbaar geacht. Hierbij speelt mee dat het woongebied en de bedrijvenfuncties ruimtelijk gescheiden zijn door de Jacob Marislaan.

Conclusie

De diverse deelgebieden van het plangebied hebben een verschillende gebiedstypering. Daar waar zich in het plangebied bedrijvigheid bevindt die niet aan de VNG-richtafstand voor het gebiedstype voldoen, zijn deze door middel van een maatbestemming opgenomen. Hierdoor wordt in het plangebied ook voor de toekomst planologisch gewaarborgd dat er geen sprake zal zijn van ontoelaatbare hinder door de milieubelastende functies.

4.7 Waterhuishoudkundige aspecten

Nationaal Waterplan

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

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de KRW te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn water geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

Provinciaal beleid

Het grondwaterbeleid van de provincie voor de komende jaren staat in het *Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013*. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen. In de *Verordening Waterbeheer* zijn aanvullende regels opgenomen waar de provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. Het Grondwaterplan geeft een uitwerking van de hoofdlijnen van het grondwaterbeleid die zijn beschreven in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. In het Grondwaterplan heeft de provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

- a verzilting en grondwaterkwantiteit;
- b grondwaterkwaliteit;
- c bodemdaling;
- d concurrentie om de schaarse ruimte;
- e verandering van positie en taken van de provincie;
- f specifieke gebieden.

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 (zie boven). 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:

- a waarborgen waterveiligheid;
- b zorgen voor mooi en schoon water;
- c ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d 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.

In de *Verordening Ruimte* (2010) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Deelstroomgebiedsvisies Zuid - Holland Zuid

In de "*Deelstroomgebiedsvisies*" in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is een middelgroot waterschap met een relatief compact beheersgebied: Schieland is een sterk verstedelijkt domein met Rotterdam als internationale havenstad en grote woon- en werkgebieden, waaronder een modern glastuinbouwgebied. De Krimpenerwaard is een weids, groen, typisch Hollands veenweidelandschap met veel melkveebedrijven. Dit unieke beheersgebied van HHSK wordt gekenmerkt en begrensd door rivieren zoals de Nieuwe Maas, de Schie, de Lek, de Hollandsche IJssel, de Rote en de Vlist. Er zijn diverse plassen, waaronder de Kralingse Plas, de Bergse Plassen, de Rottemeren en de Zevenhuizer Plas. Verder zijn er de boezems en singels in het stedelijk gebied en talloze watergangen en sloten in het buitengebied.

Door intensieve bebouwing in de Randstad ontstaan steeds meer verharde oppervlakken, waardoor de bodem het regenwater minder gemakkelijk opneemt. Bij hevige regenbuien krijgen de oppervlaktewateren en afvalwaterzuiveringsinstallaties daardoor te maken met hoge pieken in de aanvoer. Daarnaast kunnen we te maken krijgen met verzilting door indringend zeewater. De veenbodem in het gebied daalt, terwijl als gevolg van de klimaatverandering het waterpeil zal stijgen. Het beheersgebied van HHSK vormt het laagst gelegen deel van Europa. Het diepste punt ligt circa 6,70 meter beneden de zeespiegel.

HHSK onderschrijft als kerntaken van een waterschap: waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het waterschap zorgt voor bescherming tegen overstromingen, een passend waterpeil, schoon oppervlaktewater, de zuivering van afvalwater en de wegen opdat mensen hier kunnen wonen, werken en recreëren. Het waterschap vat dit samen in het motto: droge voeten en schoon water. Dit vormt de basis. De taken worden opgepakt vanuit de bestuurlijke visie met de volgende accenten:

- Het waterschap houdt de basis op orde tegen aanvaardbare tarieven;
- Het waterschap legt de focus op waterveiligheid;
- Het waterschap heeft aandacht voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- Samen werken aan veilig en duurzaam waterbeheer.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de 'Keur van Schieland en de Krimpenerwaard'. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In dat verband kan het Hoogheemraadschap ook handhavend optreden. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger van het Hoogheemraadschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

In het plangebied komen veel watergangen voor. Deze watergangen zijn gelegen in of langs het openbare gebied, maar in voorkomende gevallen ook aan (achter)tuinen van particulieren. Voor al deze watergangen is de 'Keur van Schieland en de Krimpenerwaard' van toepassing. Voor hoofdwatergangen bedraagt de keurzone 5 meter. Voor de overige watergangen in het gebied geldt een keurzone van 1 meter. Naast de bepalingen in het bestemmingsplan dient binnen die zones ook rekening te worden gehouden met de bepalingen en beperkingen van de Keur.

Waterplan Lansingerland

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

Onderdelen hiervan zijn:

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

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de Gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen Gemeente en hoogheemraadschappen. Op 30 juni 2011 is de eindrapportage van het Waterplan vastgesteld.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 (GRP) staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn niet alleen maatregelen opgenomen voor het voorkomen van water op straat, maar ook om emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater te reduceren. Daarnaast heeft de Gemeente aanvullende maatregelen opgenomen ter verbetering van de waterkwaliteit (het 'waterkwaliteitsspoor'). De gemeente is voornemens in de planperiode een afkoppelplan op te stellen om de mogelijkheden voor afkoppelen in beeld te brengen. De gemeente stelt in de komende planperiode van het GRP een meetplan op voor de monitoring van de riolering en voert deze monitoring ook uit. De intentie van het GRP is gericht op samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen gemeente en de twee hoogheemraadschappen. Maatregelen uit het GRP die leiden tot verbetering

ring van de waterkwaliteit, maken ook integraal onderdeel uit van uitvoeringsmaatregelen die zijn opgenomen in de eindrapportage van het Waterplan dat op 30 juni 2011 is vastgesteld.

Het plangebied

Riolering

Binnen het plangebied zijn diverse rioolsystemen aanwezig (gemengd, verbeterd gescheiden, gescheiden en drukriolering). Er zijn geen ongerioleerde percelen.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in verschillende delen van de Ackers voldoet niet aan de richtlijnen voor waterkwaliteit. Dit komt door kwelwater vanuit de bodem. De watersituatie wijzigt niet omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen worden toegelaten.

Aan de rand van Bergsche Acker aan de Groeneweg ter hoogte van de Mossenbuurt is een riooloverstort aanwezig van het gemengde rioolsystemen van de Mossenbuurt. Deze overstort heeft een overstort op de watergang langs de Groeneweg (buiten het plangebied)

Veiligheid

De zogenaamde “Vaart Bleiswijk” loopt door het plangebied en is een boezemwatergang en boezemwaterkering. Ter bescherming van deze functie is een zone van toepassing. Deze zone bestaat uit een kern- en een beschermingszone die zijn vastgelegd in de Legger van het Hoogheemraadschap. Voor de gehele zone is, zoals voorgeschreven in de provinciale Verordening Ruimte, een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen in het plan en beoogt het water en veiligheidsbelang te beschermen. Voor de kernzone en de beschermingszone hanteert het Hoogheemraadschap verschillende toetsing en toelatingscriteria.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de Gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het beheer van de boezemkeringen en watergangen is voor het Hoogheemraadschap. Het schap is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de boezemkering en de hoofdwatgangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar. Of aan die verplichting wordt voldaan controleert het Hoogheemraadschap tijdens de jaarlijkse schouw. Voor hoofdwatgangen geldt een zogenaamde onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 1 meter. Dit volgt uit de Keur. Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het Hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

Rioolpersleiding

In het plangebied liggen enkele tracés van hoofpersrioolleidingen. De leidingen en de bijbehorende beheerzone van 3 meter uit het hart van de leiding zijn met een dubbelbestemming bestemd.

Overleg Waterschap

In het kader van het wettelijke vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap een vooroverlegreactie ingediend. Hiervan is verslag gedaan in de Notitie inspraak – en vooroverleg en wijzigingen die als bijlage II bij de plantoelichting is gevoegd. Naar aanleiding van het overleg is paragraaf 4.7 op punten aangepast, verduidelijkt en/of uitgebreid.

5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

5.2 Indeling en opzet van het bestemmingsplan

Gekozen is voor een gedetailleerde opzet van de planregeling. Daarvoor is enerzijds gebruik gemaakt van de nu geldende bestemmingsplannen en anderzijds van de standaardregels van de gemeente Lansingerland. Waar de situaties daartoe aanleiding gaven is maatwerk opgesteld.

5.3 Verbeelding

De analoge verbeelding kent een schaal van 1:1000 en bestaat uit vier kaartbladen. Voor het tekenen van de kaart is een GBKN-ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan rondes een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan zoals wettelijk bepaald via internet beschikbaar te stellen en te raadplegen.

5.4 Planregels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken, de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

5.4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

5.4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de be-

stemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

5.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.

5.4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.6 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.6.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen. 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Groen', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Tuin - Parkeren', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Wegverkeer', 'Water', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Leiding - Gas', 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie 1 en 2' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Deze bestemmingen worden hieronder kort omschreven en op onderdelen toegelicht. Een aantal in meerdere bestemmingen voorkomende regelingen worden apart toegelicht.

Agrarisch

Enkele percelen in het plangebied zijn in gebruik als weiland en bestemd als 'Agrarisch'. De bestemming is, als in het nu geldende plan, ook toegekend aan een zone van 5 meter rondom de primaire watergang in het gebied 'De Driekhoek'. De gronden mogen worden gebruikt voor grondgebonden agrarische activiteiten. Bebouwing is niet toegestaan.

Agrarisch - Glastuinbouw

Deze bestemming is toegekend aan de nog aanwezige glastuinbouwbedrijven en overige voor deze functie bedoelde en geschikte gronden. Deze bestemming komt voornamelijk voor in het zuidoostelijk deel 'De Driekhoek' van het plangebied. De gronden mogen worden gebruikt voor een volwaardig glastuinbouwbedrijf. Vanwege het huidige feitelijke gebruik van enkele percelen, is het gebruik van de gronden over het algemeen weiland.

Bij de bestaande bedrijven zijn de bedrijfsgebouwen in een bouwvlak ondergebracht zijn. Bedrijfsgebouwen moeten worden opgericht binnen dit bouwvlak en voldoen aan de in het bouwvak opgenomen goot- en bouwhoogte. In de regels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het realiseren van bedrijfsbebouwing buiten het aangegeven bouwvlak (uitbreiding en/of nieuwbouw), mits dit ten dienste staat van de bestemming.

Kassen en bijbehorende voorzieningen kunnen met in achtneming van afstandbepalingen binnen de gehele bestemming worden gerealiseerd. Voor de kassen en bijbehorende voorzieningen zijn hoogtematen in de regels opgenomen.

Waar sprake is van een bedrijfswoning is deze als zodanig bestemd. Bedrijfswoningen die deze functie inmiddels hebben verloren zijn bestemd als reguliere woning. Het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen is uitgesloten.

Bedrijf

De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf'. Hoewel de omgeving van de voorkomende bedrijvigheid zijn gelegen in gemengd gebied, ligt in het gehele plangebied het primaat bij de woonfunctie en het bieden van een goed woon- en leefklimaat.

Om die reden is gekozen voor op maat gemaakte bestemmingen. In de systematiek is gekozen voor het bij recht toestaan van bedrijvigheid in de milieucategorie 1 voor zover deze zijn opgenomen in de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze Staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering, maar specifiek toegespitst op het plangebied. In afwijking hiervan zijn de nu voorkomende en vergunde bedrijven specifiek toegestaan middels een aanduiding op de verbeelding, omdat het niet de bedoeling van het plan is die bedrijvigheid weg te bestemmen. Met een afwijking is het mogelijk een ander type bedrijf toe te staan in milieucategorie 2, voor zover voldaan kan worden aan de daarbij te stellen eisen en deze voorkomt of gelijk te stellen is aan een bedrijf als genoemd in de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen de bouwvlakken. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes zijn aangeduid.

Detailhandel

De in het plangebied voorkomende winkels aan de Oosteindseweg en de Julianalaan betreffen vormen van detailhandel in niet dagelijkse goederen (meubels). De locaties zijn als zodanig bestemd. De gebouwen moeten worden gebouwd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en nokhoogtes staan op de verbeelding aangeduid. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan als deze zijn aangeduid op de verbeelding. Het terrein buiten het bouwvlak maar binnen de bestemming kan gebruikt worden ten dienste van de bestemming (terreinaanleg, parkeren e.d.). Met het oog op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en voldoende parkeerruimte is de uitstalling van verkoopwaar daar niet toegestaan.

Groen

Alle structurele groenstroken en plantsoenen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. In deze bestemmingen structuren voorkomende paden, speeltoestellen en ander vormen van inrichting zijn toegestaan maar niet als zodanig aangeduid. Bermen, wegbegeleiding en kleine groenelementen zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen en niet apart bestemd.

In de bestemming 'Groen' zijn gebouwen uitsluitend toegestaan in de vorm van nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming toegelaten, waaronder begrepen speeltoestellen en civieltechnisch kunstwerken (bijvoorbeeld brughoofden).

Kantoor

Het kantoorgebouw op de hoek van De Kulck en Wolfsend is bestemd als 'Kantoor'. Binnen deze bestemming is een zelfstandig kantoor toegestaan. Vanwege het huidige gebruik van het kantoorpand als bankgebouw is zakelijke dienstverlening als ondergeschikte activiteit toegestaan ten einde baliefuncties te kunnen uitvoeren. De gebouwen moeten worden gebouwd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en nokhoogtes staan op de verbeelding aangeduid.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het gebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Het gaat daarbij om de in het gebied voorkomende scholen, kerk, kinderdagopvang en een dierenarts. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, maar zijn per locatie het specifieke type maatschappelijke voorzieningen aangeduid. Dit om te voorkomen dat een directe uitwisseling van naar aard verschillende maatschappelijke functies zonder meer kan plaatsvinden. Middels een afwijkingsprocedure kan een andere maatschappelijke functie als aangeduid op de verbeelding worden toegestaan.

De gebouwen moeten worden gebouwd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en nokhoogtes staan op de verbeelding aangeduid. Specifiek voor de deze publiekaantrekkende functies is een aanvullende regeling opgenomen die het mogelijk maakt om buiten het bouwvlak maar binnen het bestemmingsvlak extra gebouwde voorzieningen te realiseren ten behoeve van de stalling van fietsen e.d.

Tuin

Voortuinen bij de woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Tuin'. Gebouwen zijn alleen toegestaan in de vorm van een erker aan een woning. Voor de voorgevel van de woning mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger dan 1 m worden gebouwd. Met toepassing van een ontheffing is het mogelijk om hiervan af te wijken.

Tuin - Parkeren

Naast de bestemming 'Tuin' is de bestemming 'Tuin - Parkeren' opgenomen bij voortuinen waarin geparkeerd wordt. De regeling beoogt in ieder geval parkeerruimte ten behoeve van 1 voertuig op eigen terrein als zodanig beschikbaar te houden. De bestemming is toegekend aan situaties waarin een vergelijkbare regeling ook in het geldende plan is opgenomen. Buiten de parkeerruimte is een reguliere inrichting van een tuin mogelijk. In deze bestemming kunnen met inachtneming van de regels carports worden gerealiseerd.

Verkeer

De meeste wegen en straten in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, woonerven, pleintjes, snippergroen en de bijbehorende voorzieningen en inrichting. De bestemming kent een mate van vrijheid voor wat betreft de specifieke inrichting van profielen, beplanting en parkeerruimte.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan het grote plein nabij de Verheullaan en de Moerasvaren, de primaire diagonale fietsverbinding door het plangebied en de fietsverbinding van de Jacob Marislaan naar Warmoeziersweg. De bestemming kent een mate van vrijheid voor wat betreft de inrichting. In afwijking van de reguliere Verkeersbestemming is autoverkeer hier geen toegestaan gebruik.

Verkeer - Wegverkeer

De doorgaande wegen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Wegverkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een nadrukkelijke ontsluitings- en stroomfunctie. Het gaat daarbij om de N209, Berkelseweg en de Jacob Marislaan/De Kulck.

Water

De watergangen en waterpartijen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Over het water zijn diverse oeververbindingen aanwezig. Bruggen (naar particuliere percelen) en bruggen in de secundaire verkeersstructuur (fiets- en/of wandelbruggen) en steigers over deze waterbestemming zijn specifiek aangeduid. (Auto)wegen en primaire openbare verkeersstructuren zijn bij overkluizing van het water specifiek bestemd in een verkeersbestemming.

Met een ontheffing is het mogelijk om buiten de op de verbeelding opgenomen aanduidingen een aangepaste of nieuwe oeververbinding te realiseren. Vanwege het waterbelang en de (veronderstelde) aansluiting op een openbare weg is instemming van water- en wegbeheerder noodzakelijk.

Wonen

Deze (standaard) bestemming is toegekend aan de woningen in het plangebied. Naast woningen zijn aan huis verbonden beroepen bij recht toegestaan. Aan huis verbonden bedrijven zijn slechts toegestaan na een afwijkingsprocedure waarbij diverse voorwaarden gelden.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw enerzijds en aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen anderzijds. In artikel 1 zijn deze begrippen omschreven. De hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. De maximale goot- en nokhoogte voor de hoofdgebouwen is op de verbeelding aangegeven.

Voor de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de bouwregels een uitgebreide set regels opgenomen waaraan moet worden voldaan. De totale oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning is gemaximeerd. Daarbij is een staffeling gehanteerd, waarbij de totaal toegestane oppervlakte is gerelateerd aan de oppervlakte van de woonbestemming.

Voor de ontwikkelde woningen in 'De Boomgaard' is voor het behoud van de ruimtelijke structuur een afwijkende bepaling opgenomen ten aanzien van de situering van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze dienen binnen de woonbestemming te worden gerealiseerd, maar dienen ook op ten minste 5 meter van de perceelsgrens te worden gebouwd. Op deze wijze wordt voorkomen dat de bebouwing binnen elke 'kamer' te veel aan elkaar gebouwd gaat worden.

Op diverse locaties zijn de bestaande bijgebouwen groter dan is toegestaan op basis van deze standaardregeling. Ter plaatse is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen om deze afwijkende oppervlakte en situering aan (vrijstaande) bijgebouwen specifiek te reguleren. Deze regeling vervangt de standaardregeling en is dus niet complementair. Voor die situaties is voor de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan woningen een afwijkende oppervlaktemaat opgenomen die het mogelijk maakt om deze buiten de aanduiding 'bijgebouwen' nog enige bebouwingsmogelijkheden te bieden.

Voor de woningen langs de Oosteindseweg is een aanduiding 'nokrichting' opgenomen. Ter plaatse dient in beginsel de bestaande nokrichting te worden gehandhaafd. In verband met de ter plaatse aanwezige ruimtelijk kwaliteit van het lint als geheel.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of herstel van een aanwezig monument of cultuurhistorisch waardevol object. In afwijking van de gewone bouwregels worden ter plaatse uitsluitend de bestaande maatvoeringen (goot- en bouwhoogte) toegelaten.

Op enkele locaties in het plangebied komen binnen de woonbestemming een aantal functies voor die door de omvang afwijken van de reguliere maatvoering die in het plan wordt gehanteerd voor een bedrijf of beroep aan huis. Voor die situaties is een nadere functieaanduiding opgenomen die dit afwijkende gebruik in aard en omvang reguleert.

Wonen - 1

Voor de deels nog niet gerealiseerde, maar planologische al toegestane ontwikkeling van woningen ter hoogte van de Appelhof 1 (voorheen Jacob Marislaan 7) is de bestemming "Wonen 1" van toepassing. In afwijking van de reguliere woonbestemming, zijn hier de exacte bouwvlakken voor de woningen nog niet bekend, en is met het oog op de beoogde ontwikkelvrijheid en ander soort regeling gewenst. Deze specifieke bestemming vormt een directe vertaling van het nu geldende bestemmingsplan 'De Boomgaard' beoogt mogelijk te maken.

Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming beschermt de gasleiding die door het plangebied loopt en betreft een zone van 8 meter breed, 4 meter aan weerszijde van het hart van de leiding. Bouwen in overeenstemming met de onderliggende bestemming mag pas na een afwijkingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies wordt gevraagd. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Leiding - Riool

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingsstrook die is gelegen ter plaatse van de in het plangebied voorkomende hoofdpersrioleringen. Bouwen in overeenstemming met de onderliggende bestemming mag pas na een afwijkingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies wordt gevraagd. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waarde - Archeologie 1 en 2

Deze twee dubbelbestemmingen zijn opgenomen om de ter plaatse potentieel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Beide dubbelbestemmingen zijn gelegen op gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden. Vanuit het archeologische beleid is wel onderscheid gemaakt in twee regimes. In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt een ondergrens van 0,3 m diepte en 50 m² aan oppervlakte. In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is dit 0,5 m diepte en 100 m² aan oppervlakte. Voor bouwwerken groter dan deze drempel geldt een bouwverbod. Met een afwijkingsprocedure kan alsnog worden gebouwd overeenkomstig de onderliggende bestemming. Wel dient daarbij een archeologisch deskundige om advies te worden gevraagd. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van de (boezem)waterkering ter plaatse van de Oosteindseweg. De bescherming vindt plaats door middel van specifieke bouw- en gebruiksverboden. De zone is gebaseerd op de Legger van het Hoogheemraadschap (waterbeheerder) en er geldt een direct bouw- en aanlegverbod voor de onderliggende bestemmingen. Met instemming van de waterbeheerder kan een afwijking worden verleend.

Dakkapellen op (bedrijfs)woningen

Voor de dakvlakken waarop vergunningsvrij geen dakkapellen kunnen worden gerealiseerd is een regeling opgenomen. Dit om nieuwe dakkapellen, als bijzondere constructie op een dak, mogelijk te maken. De regeling is opgenomen voor zowel de bedrijfswoningen als de reguliere woningen.

De bouwregeling maakt het mogelijk in afwijking van de reguliere bepalingen voor goothoogte een dakkapel te realiseren in het voordakvlak of zijdakvlak dat naar het openbaar toegankelijk gebied is gekeerd. Voor de maatvoering en situering van de dakkapellen op het dakvlak is aansluiting gezocht bij het Welstandsbeleid waardoor de regelingen overeenstemmen. In een aantal situaties is de mogelijkheid voor het oprichten van nieuwe dakkapellen niet mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan. Het gaat dan om woningen die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorie' (monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten) of zijn voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - dakkapel uitgesloten'. Dat zijn de woningtypen in de Oosteindse Ackers waar conform het geldende dakkapellenbeleid en bijbehorende bestemmingsplannen nu ook geen dakkapellen zijn toegestaan.

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen

In een aantal bestemmingen komen bedrijfswoningen voor. Deze zijn specifiek aangeduid binnen de bestemming. Anders dan bij de woonbestemming is er voor de bedrijfswoning geen erf gedefinieerd dat (uitsluitend) ten dienste van het woongenot mag worden gebruikt. Dat erf bevindt zich binnen de bedrijfsbestemming waartoe ook de bedrijfswoning behoort. Om aanbou-

wen, bijgebouwen en overkappingen ten dienste van de bedrijfswoning daar mogelijk te maken is de situering ten opzichte van de (aanduiding) bedrijfswoning specifiek geregeld. Deze dienen in de eerste plaats binnen de bestemming te worden gerealiseerd. Aanvullend zijn minimale en maximale afstandmaten genoemd. In het bijzonder is voor vrijstaande bijgebouwen een zone benoemd waarbinnen een dergelijk gebouw in zijn geheel dient te worden gerealiseerd. Vanuit de meest nabijgelegen zijgevel bedraagt deze afstand 15 meter en ten opzichte van de achtergevel bedraagt deze afstand 30 meter. Dit geeft flexibiliteit in de situering van het bijgebouw, maar voorkomt een ongewenst verspreiding van gebouwen over de veelal ruime bestemmingsvlakken.

Afwijken van de regels

Voor de flexibiliteit zijn in veel voorkomende bestemmingen mogelijkheden opgenomen om af te wijken. Dat geldt voor bouwen en in een aantal gevallen ook voor gebruik. De benoemde mogelijkheden zijn geen recht. Voor toepassing van afwijkingsmogelijkheden is altijd een afweging noodzakelijk. In de regels zijn algemene randvoorwaarden opgenomen die onderdeel kunnen uitmaken van de afweging om te besluiten over een afwijking. Aard en omvang van de specifieke afwijking kan er toe leiden dat een aantal van de algemene randvoorwaarden niet relevant is of niet genoemde aspecten onderdeel uitmaken van de overweging om te beoordelen of een afwijking aanvaardbaar is.

5.6.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

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

6.2 Handhavingsaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de

Wro of de Wabo. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingen, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De geometrische plaatsbepaling, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

7 INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "De Ackers e.o." heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. In het weekblad "De Heraut" van 22 februari 2012 is bekend gemaakt dat met ingang van 23 februari het voorontwerpbestemmingsplan "De Ackers" vier weken voor inspraak op het gemeentehuis van Lansingerland ter visie lag. Het voorontwerp was in te zien bij het Servicepunt in Berkel en Rodenrijs en beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In aanvulling heeft op 6 maart 2012 een inloopavond plaatsgevonden in het (voormalige) gemeentehuis van Bergschenhoek aan de Bergweg Noord 39 in Bergschenhoek. Bezoekers konden hier middels een formulier direct schriftelijk opmerkingen op het plan kenbaar maken. Op de inloopavond zijn vijf personen verschenen.

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "De Ackers e.o.". Van de geconsulteerde instanties hebben er vijf gereageerd.

Van de inspraak en het vooroverleg is een notitie gemaakt. Hierin heeft een beoordeling plaatsgevonden van de ontvangen reacties en is aangegeven op welke punten het plan al dan niet is aangepast. Deze Notitie inspraak- en vooroverleg en wijzigingen is als bijlage II toegevoegd aan deze plantoelichting.

7.2 Zienswijzen

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

In het weekblad "De Heraut" en de Staatscourant van woensdag 20 juni 2012 is bekend gemaakt dat met ingang van 21 juni 2012 het ontwerpbestemmingsplan "De Ackers e.o." zes weken ter inzage lag en raadpleegbaar was op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl, via de gemeentelijke website en analoog was in te zien bij het servicepunt in Berkel en Rodenrijs. De bekendmaking is tevens langs elektronische weg bekend gemaakt op de gemeentelijke website. Personen (4) en instanties (5) die op het voorontwerpbestemmingsplan een reactie hadden kenbaar gemaakt zijn schriftelijk op de hoogte gebracht.

Gedurende de termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Gedurende de ter inzage ligging zijn twee zienswijzen ingediend. Van de zienswijzen is een nota gemaakt. Hierin heeft een beoordeling plaatsgevonden van de ontvangen zienswijzen en is aangegeven op welke punten het plan al dan niet is aangepast. Eveneens zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen. De nota zienswijzen en staat

van wijzigingen bestemmingsplan De Ackers e.o. is als bijlage IV toegevoegd aan deze plantoelichting.