

Wijzigingsplan “Oostland-Berkel, Middelweg 24”



Wijzigingsplan “Oostland-Berkel, Middelweg 24”

Gemeente Lansingerland

Identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1621.BP0120W01-VAST

Projectnummer:

170511

Planstatus

Datum:

8 januari 2019

Status:

Vastgesteld

INHOUD

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Onderdelen van dit bestemmingsplan	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
2	Beschrijving huidige situatie en plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Planbeschrijving	8
3	Beleidskader	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Toepassen wijzigingsbevoegdheid	11
3.3	Rijksbeleid	13
3.4	Provinciaal beleid	15
3.5	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu en omgevingsaspecten	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Omgevingsaspecten	23
5	Economische haalbaarheid	32
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1	Vorbereidingsfase	33
6.2	Ontwerpfase	33
6.3	Conclusie	33

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Middelweg 24, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, SAB, d.d. 14 juni 2018

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Middelweg 24 te Berkel en Rodenrijs, Montferland Milieu B.V., d.d. 14 juni 2018

Bijlage 3 Quick scan natuur, Berkel en Rodenrijs, Middelweg 24, gemeente Lansingerland, SAB, d.d. 14 juni 2018

Bijlage 4 Soortgericht onderzoek huismus en gierzwaluw, Middelweg 24 Berkel en Rodenrijs, Breur Ecologie & onderzoek, d.d. 6 augustus 2018

Bijlage 5 Nota overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Oostland-Berkel, Middelweg 24", Gemeente Lansingerland, d.d. 2 oktober 2018

- Bijlage 6 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, Oostland-Berkel, Middelweg 24 te Berkel en Rodenrijs, d.d. 8 januari 2019
- Bijlage 7 Coördinatiebesluit, Middelweg 24, Berkel en Rodenrijs, Gemeente Lansingerland, d.d. 23 juli 2018
- Bijlage 8 M.e.r.-beoordelingsbesluit wijzigingsplan "Oostland-Berkel, Middelweg 24", Gemeente Lansingerland, d.d. 2 oktober 2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Middelweg 24 te Berkel en Rodenrijs (gemeente Lansingerland) bevindt zich een volwaardig glastuinbouwbedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Om de bedrijfsvoering te verbeteren wenst de eigenaar gebruik te maken van de mogelijkheid de bestaande bedrijfswoning binnen het perceel te verplaatsen. Het college van B&W van de gemeente Lansingerland wil in principe medewerking verlenen aan het plan van initiatiefnemer om de bedrijfswoning aan de Middelweg 24 te Berkel en Rodenrijs te verplaatsen.

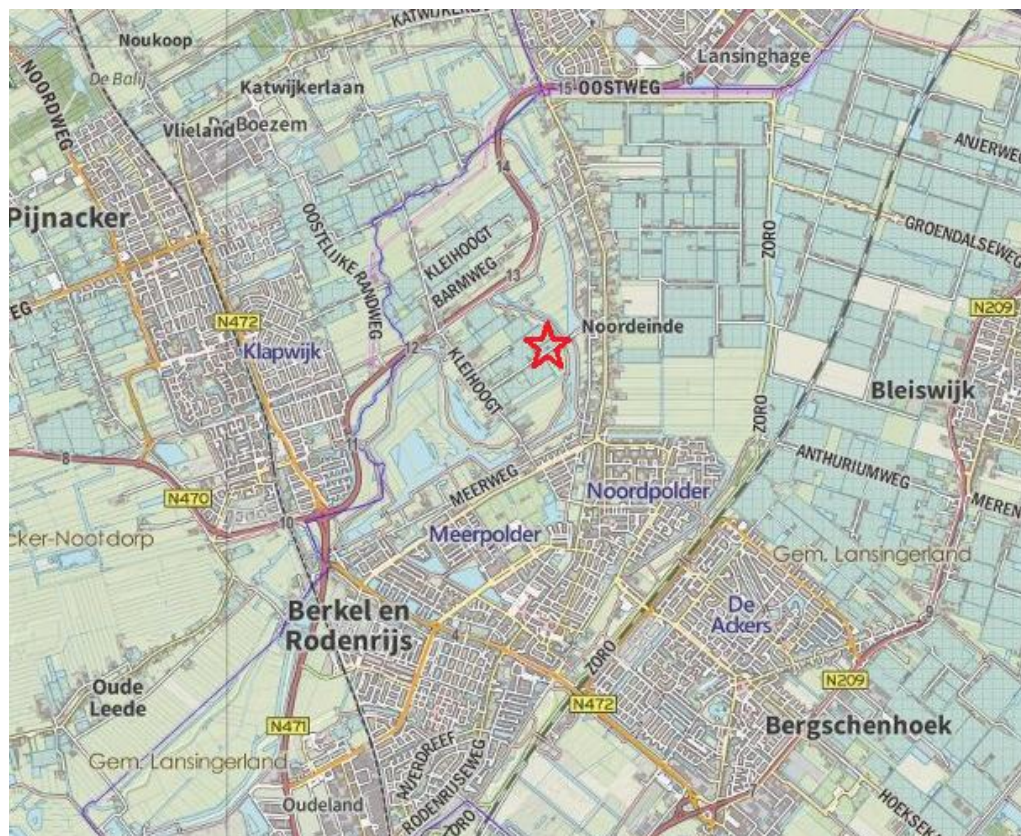
Het vigerend bestemmingsplan "Oostland-Berkel" bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.7.5) om een bedrijfswoning te verplaatsen: *"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de gronden binnen deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bedrijfswoning."* Daartoe moet de bedrijfswoning wel binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' blijven, mag het aantal bedrijfswoningen niet toenemen, moet de woning voldoen aan de geldende grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder en mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke kwaliteit, milieu en veiligheid.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gevraagde wijziging en voorziet in een planologisch-juridisch kader waarin de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is regionaal gelegen ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs, ten zuiden van Zoetermeer en ten oosten van de kern Pijnacker. Op lokaal niveau wordt het plangebied begrensd door de Middelweg aan de zuidzijde en glastuinbouwkassen aan de noord- en westzijde. Ten oosten bevindt zich een privéweg van de aangrenzende glastuinbouwbedrijven.

Navolgend is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rode ster) bron: opentopo.nl



Globale ligging plangebied: rood gearceerd (bron: pdokviewer.pdok.nl, bewerking: SAB)

Wijzigingsplan "Oostland-Berkel, Middelweg 24"

Toelichting

Vastgesteld

1.3 Onderdelen van dit bestemmingsplan

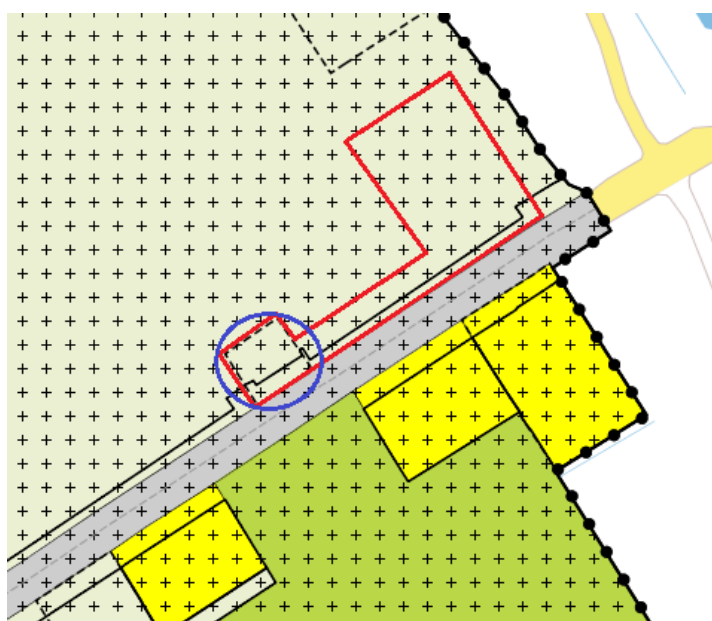
Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van wijzigingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden van het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het wijzigingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Ook wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Oostland-Berkel". Dit plan heeft per 27 juni 2013 een onherroepelijke status. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Voor het grootste deel van het plangebied geldt hierbij de aanduiding bouwvlak. In de westelijke hoek van het plangebied van dit wijzigingsplan is hierbij een functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Tot slot is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing.



Globale aanduiding plangebied in het rood en blauw omcirkeld huidige locatie bedrijfswoning (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking SAB)

Wijzigingsplan "Oostland-Berkel, Middelweg 24"

Toelichting

Vastgesteld

De bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' staat ter plaatse onder andere volwaardige glastuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (uitgezonderd grondgebonden teelten) met de daarbij behorende voorzieningen. Binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' is één agrarische bedrijfswoning per agrarisch bedrijf toegestaan.

Naast de agrarische glastuinbouw bestemming geldt ter plaatse ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze bestemming is gericht op behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Volgens de regels is uitsluitend bebouwing toegestaan die dieper reiken dan 1 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m².

In artikel 5.7.5, van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan, onder voorwaarden de gronden binnen deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bedrijfswoning. Hierbij dient te worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.7.5, sub a, b en c en de algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.7.6. In paragraaf 3.2 wordt getoetst aan de wijzigingsregels zoals genoemd in artikel 5.7.5, sub a, b en c en de randvoorwaarden in artikel 5.7.6 van het bestemmingsplan.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt het bestemmingsplan "Oostland-Berkel" voor het perceel aan de Middelweg 24 te Berkel en Rodenrijs gewijzigd. Dit wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan "Oostland-Berkel" (moederplan). Dit wijzigingsplan wijzigt alleen de verbeelding van het bestemmingsplan "Oostland-Berkel". De regels van het bestemmingsplan "Oostland-Berkel" blijven op dit wijzigingsplan overeenkomstig van toepassing.

Het wijzigingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat de planologische mogelijkheden die gelden op basis van het moederplan 1-op-1 worden overgenomen.

2 Beschrijving huidige situatie en plan

2.1 Huidige situatie

Aan de Middelweg 24 bevindt zich een kassencomplex ten behoeve van glastuinbouw. Het midden van het kassencomplex wordt onderbroken door de ligging van een bedrijfswoning, behorende bij de kassen. De eigenaar heeft het voornemen om deze bedrijfswoning te verplaatsen naar de oostelijke hoek van het kassencomplex. De kassen op deze hoek zijn recent gesloopt.

Op de navolgende luchtfoto is de huidige situering en beoogde locatie van bedrijfswoning weergegeven.



Bovenaanzicht plangebied, rode pijl huidige locatie bedrijfswoning en blauwe pijl beoogde locatie. (bron pdokviewer.pdok.nl, bewerking: SAB)

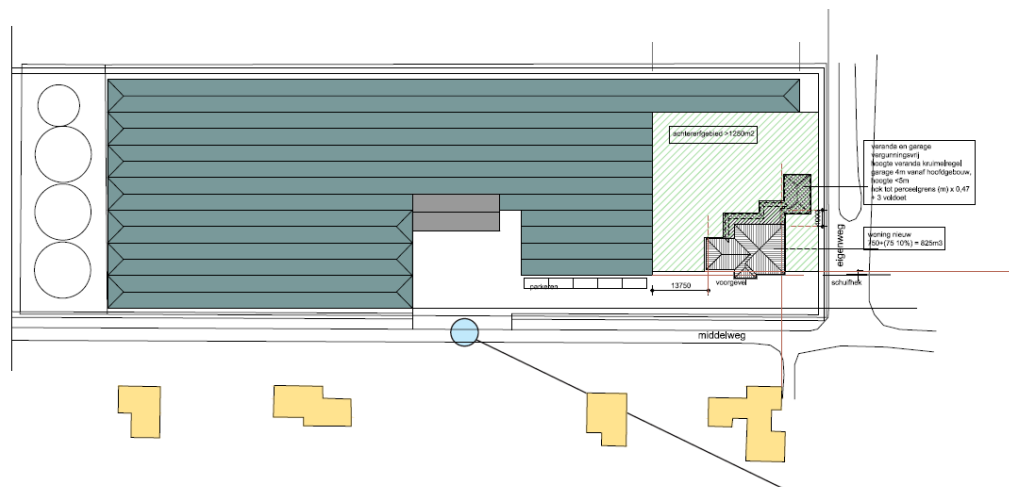
De op de luchtfoto verbeelde kas is inmiddels deels afgebroken. Op deze locatie ligt nu braakliggende grond en er is een puinpad aangelegd. Ten zuiden van de braakliggende grond ligt een bestaande, ondiepe watergang. De huidige bedrijfswoning is nog wel aanwezig en bestaat uit één bouwlaag en een kaplaag. De gevel is gemaakt van bakstenen en de woning heeft een dak met ronde dakpannen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied in haar huidige situatie.





2.2 Planbeschrijving

De eigenaar van het betreffend perceel en glastuinbouwbedrijf wenst de bestaande bedrijfswoning te verplaatsen. De bestaande bedrijfswoning zal hierbij gesloopt worden en er zal een nieuwe bedrijfswoning aan de oostelijke zijde van het perceel worden opgericht. Hierdoor wordt de aan- en afvoer van het bedrijf verbeterd en zijn er meer parkeerplaatsen voor het bedrijf beschikbaar. Hiermee wordt een verbetering van de bedrijfsvoering gerealiseerd.



De kassen in de oostelijke hoek van het perceel zijn recent gesloopt en hiervoor in de plaats zal de bedrijfswoning worden opgericht. De nieuwe bedrijfswoning zal wederom richting de Middelweg gesitueerd worden en komt aan de rand van het kassengebied te liggen, aansluitend op en in lijn met bestaande woningen. Hierdoor verbeteren de mogelijkheden voor (toekomstige) herstructurering van het kassengebied. Door haar situering heeft de bedrijfswoning een uitstraling naar twee zijden en past bij de woningen in de omgeving. De woning zal uit één bouwlaag en een kaplaag bestaan met een maximale hoogte van 7,5 meter. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een veranda en een garage van één bouwlaag (met berging) die op de woning is aange-

sloten. De woning zal gasloos worden gebouwd en voorzien worden van een warmtepomp en diverse zonnepanelen.

Tussen de oude en nieuwe locatie van de bedrijfswoning zal een oprit naar de woning worden aangelegd. Langs deze weg worden vijf parkeerplaatsen ten behoeve van het bedrijf gesitueerd.



Impressie van de woning (Bron: Houweling Architecten).



Rooilijnen bestaande bebouwing (Bron: Houweling Architecten).

Dit wijzigingsplan zal voorzien in een situatie waarin de functieaanduiding 'bedrijfswoning' verplaatst wordt van het midden van het perceel (gezien vanaf de Middelweg) naar de oostelijke hoek binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Voor het overige voorziet dit wijzigingsplan in exact hetzelfde (qua planmethodiek en planregels) als het moederplan "Oostland-Berkel" ten aanzien van het perceel Middelweg 24.

Wijzigingsplan "Oostland-Berkel, Middelweg 24"

Toelichting

Vastgesteld



Uitsnede verbeelding 'Oostland-Berkel', rode pijl huidige situatie bouwvlak, blauwe pijl beoogde locatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB).

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan “Oostland-Berkel”. Aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan wordt in de navolgende paragraaf getoetst. Tenslotte wordt het initiatief getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Toepassen wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is ingevolge artikel 5.7.5, sub a, b en c van het bestemmingsplan “Oostland-Berkel” bevoegd om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening onder voorwaarden de gronden binnen deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bedrijfswoning. Deze voorwaarden zijn:

- a) Het aantal bedrijfswoningen mag niet toenemen.
In paragraaf 2.2 is in de planbeschrijving beschreven dat het plan het slopen en oprichten van één bedrijfswoning betreft. Per saldo neemt het aantal bedrijfswoningen daarmee niet toe.
- b) De geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.1.3. Het akoestisch onderzoek wijst uit dat dit aspect geen belemmering voor dit wijzigingsplan met zich mee brengt. (Ervan uitgaande dat de gemeente de hogere grenswaarde verleent).
- c) Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
De bouwregels voor een bedrijfswoning uit het moederplan zijn ook van toepassing op dit wijzigingsplan. Hiermee kan een bouwmassa worden gerealiseerd die ook mogelijk is op basis van het moederplan. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en kwaliteit van de openbare ruimte wordt niet aangetast doordat bouw- en gebruiksmogelijkheden worden gehandhaafd. Aan de Middelweg en in het betreffend glastuinbouwgebied bevinden zich meer bedrijfswoningen. Deze zijn allen gebouwd conform de op grond van het moederplan toegestane bouwmassa. Qua bouwmassa en bouwhoogtes zijn al deze bedrijfswoningen passend in het straatbeeld. De bedrijfswoning waar onderhavig wijzigingsplan in voorziet wordt op eenzelfde wijze gepositioneerd ten opzichte van de straat en het bedrijf waartoe de woning behoort. De verhouding tussen bouwmassa en open ruimte is op elkaar afgestemd waardoor de bedrijfswoning een samenhangend geheel vormt met het bedrijf en haar directe omgeving.

2. de verkeersveiligheid;
Het wijzigingsplan voorziet niet in infrastructurele wijzigingen. De bedrijfswoning zal in vergelijking met de huidige situatie, verder van de weg worden gesitueerd. De bedrijfswoning zal hierdoor niet dicht op de weg gesitueerd worden waardoor mogelijk het (verkeers)overzicht kan worden aangetast. Doordat bebouwing niet direct aan de weg is gesitueerd, maar de bedrijfspercelen over het algemeen een ruime onbebouwde strook open laten bestaat er overzicht. Hierdoor kan tegemoet komend verkeer ruim op tijd worden waargenomen.
3. de sociale veiligheid;
Door het verplaatsen van de aanduiding van de bedrijfswoning is de sociale veiligheid niet in het geding. De realisatie van een bedrijfswoning zal de sociale veiligheid eerder ten goede komen, doordat er permanent mensen verblijven in de straat.
4. het gewenste voorzieningenniveau;
Dit wijzigingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor wat betreft het gewenste voorzieningenniveau. De hersituering van de aanduiding 'bedrijfswoning' brengt niet met zich mee dat op de betreffende locatie voorzieningen verdwijnen.
5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
Door verplaatsing van de aanduiding 'bedrijfswoning' vindt er geen wezenlijke wijziging plaats van de ruimtelijke en functionele structuur. Er verdwijnen geen beeldbepalende (structurele) groenelementen en/of waterelementen.
6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
*De woning tegenover het plangebied, aan de Middelweg 21, staat met zijn gevel op ruime afstand (circa 25 meter) van de voorziene locatie van de gevel van de bedrijfswoning. Deze afstand is dermate ruim dat bouw van de bedrijfswoning geen invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de woning. Tevens wordt opgemerkt dat met het verwijderen van de bestaande kassen en het toevoegen van de bedrijfswoning het bebouwd oppervlakte wordt verkleind en de afstand van bebouwing tot de Middelweg 21 wordt vergroot.
Wat betreft de woning aan de Middelweg 18, ten noorden van het plangebied, wordt tevens geen belemmering verwacht aangezien een deel van de bestaande, tussenliggende kassen behouden blijven.*
7. het milieu.
Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waarin wordt aangetoond dat dit wijzigingsplan haalbaar is vanuit milieuaspecten.

In artikel 5.7.6 van het bestemmingsplan "Oostland-Berkel" staan algemene randvoorwaarden. In het artikel is opgenomen dat de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast mits:

Wijzigingsplan "Oostland-Berkel, Middelweg 24"

Toelichting

Vastgesteld

- a) Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- De voorgaand beschreven voorwaarden komen overeen met de voorwaarden zoals gesteld in artikel 5.7.5. Deze zijn derhalve reeds beschreven en behandeld.*
- b) de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- Er vindt geen toevoeging van woningen en/ of andere functies plaats. Dit wijzigingsplan vormt wat dit aspect betreft geen wezenlijk planologisch verschil met het moederplan. De verkeersaantrekkende werking wordt daarom in overeenstemming met de functie veronderstelt.*
- c) voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.
- Parkeren ten behoeve van de bedrijfswoning vindt plaats op eigen terrein binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'. Er gaan geen parkeerplaatsen (van het agrarisch glastuinbouwbedrijf) verloren als gevolg van dit wijzigingsplan, integendeel, met onderhavig plan worden extra parkeerplaatsen toegevoegd.*

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan aan de voorwaarden voldoet zoals deze in het bestemmingsplan "Oostland-Berkel" zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is geko-

zen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een plan dat voorziet in de verplaatsing van één bedrijfswoning niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3.3 Toetsing en conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met het rijksbeleid.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d.14 januari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:156).

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Visie Ruimte en mobiliteit

Op 12 januari 2017 is de gewijzigde versie van de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- 1 Beter benutten en opwaarderen van wat er is.
- 2 Vergroten van de agglomeratiekracht.
- 3 Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- 4 Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de visie toont aan dat voor het besluitgebied de volgende aspecten bij onderhavige ontwikkeling van belang zijn:

1. Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten;
2. Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte;
3. Greenports;
4. Glaslocaties buiten de greenports;
5. Bodemenergie;
6. Gietwatervoorziening in de greenports;
7. Warmte en CO₂;
8. Rivierdeltacomplex;
9. Water als structuurdrager;
10. Veen(weide)landschap;
11. Droogmakerijenlandschap;
12. Glastuinbouwgebieden.

Ad 1+2

De provincie stimuleert en faciliteert verdichting, herstructurering en transformatie om zo de bebouwde ruimte verder te benutten. De provincie wil dan ook nieuwbouw zo veel mogelijk concentreren binnen de bebouwde ruimte.

Ad 3+4

De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en verplechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.

Ad 5

De provincie zet in op het vergroten van het aandeel duurzame energie uit de bodem (aardwarmte en warmte-koudeopslag). De provincie wil een betere benutting van de potenties van bodemenergie door bovengrondse functies en ondergrondse potenties beter op elkaar af te stemmen.

Ad 6+7

De provincie heeft een voorkeur voor het zoeken naar duurzame oplossingen voor gietwatervoorziening in de glastuinbouw en boomteelt. De provincie zet zich in voor de ontwikkeling van een bovenregionaal warmtenetwerk. Dit netwerk is bedoeld voor het transporteren van restwarmte uit de haven en aardwarmte uit de greenport Westland-Oostland naar warmtevragers in deze greenport en het stedelijk gebied.

Ad 8+9+10+11

De gronden in Zuid-Holland bestaan uit verschillende typerende landschappen. De provincie streeft er naar de kenmerken van de landschappen zoveel mogelijk in stand te houden.

Ad 12

Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

3.4.2 Toetsing en conclusie

Onderhavig plan voorziet in de verplaatsing van een bedrijfswoning binnen het perceel van een glastuinbouwbedrijf. Met de verplaatsing van de bedrijfswoning wordt de bedrijfsvoering verbeterd. Tevens zorgt de nieuwe situering voor een versterking van de leefkwaliteit, de bedrijfswoning wordt immers naar de hoek van het perceel verplaatst waar minder bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Wat betreft duurzaamheid wordt er aangesloten bij de hedendaagse eisen. Ook wordt de woning gasloos gebouwd. Daarnaast versterkt de verplaatsing de ruimtelijke kwaliteit, aangezien de overgang van glastuinbouwgebied naar het omliggende gebied wordt verzacht. Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig plan aansluit bij de Visie Ruimte en Mobiliteit.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

Op 18 februari 2010 is de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland. Lansingerland wil 'aantrekkelijk wonen, werken, recreëren en leven' sturen met een eigen visie. Binnen de gemeente staat een groot aantal ontwikkelingen op stapel wat betreft woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Om deze en andere ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk beleid te verankeren, heeft de gemeente een structuurvisie opgesteld, op basis van de Wet

ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente voldoet hiermee aan de verplichting uit de Wro om voor haar grondgebied een structuurvisie op te stellen.

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

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

De opgaven voor het gebied waarin het plangebied van dit wijzigingsplan gelegen is, zijn enkel gericht op de ontwikkeling van het gebied tot een glastuinbouwgebied.

Toetsing

Voorliggend wijzigingsplan dat verplaatsing van een reeds bestaande bouwtitel voor een bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf mogelijk maakt, is in lijn met de gemeentelijke structuurvisie. De realisatie van een bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf kan gezien worden als een ontwikkeling ten behoeve en versterking van het glastuinbouwgebied.

4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.1.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Toetsing

Het project voorziet in de verplaatsing van één bedrijfswoning, hiermee is het project qua aard en omvang zeer kleinschalig te noemen.

Gelet op de geringe omvang van het project, ruim onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), en de ligging van het project worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit wijzigingsplan in navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit project plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het project om die reden geen m.e.r-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere 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. Volgens de VNG-publicatie zijn deze omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting te vergelijken met een stiltegebied of een natuurgebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie). 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. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

De omgeving van het plangebied kan worden gezien als een 'gemengd gebied', op basis van de brochure van de VNG. Een 'gemengd buitengebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In dit plangebied zijn kassen, bijbehorende bedrijvigheid en installaties en woonfuncties aanwezig. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd buitengebied' kan de 'standaard' richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap, omdat sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. In beginsel is een richtafstand van 10 meter tussen een plattelandswoning (of bedrijfswoning) en een agrarisch bedrijf (in casu een glastuinbouwbedrijf) aanvaardbaar. Binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning' kan aan deze richtafstand tegemoet gekomen worden. Dit geldt ook t.a.v. de (glastuinbouw)bedrijven in de directe omgeving.

Conclusie

Onderhavig plan leidt tot een verbetering ten opzichte van de huidige situatie met betrekking tot het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Hierbij komt dat de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan stelt dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde.

Toetsing

Door SAB is een akoestisch onderzoek² verricht om inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de woningen in onderhavig project. In de directe omgeving van het plangebied liggen verschillende wegen. Het plangebied ligt in de akoestische aandachts-

² SAB (2018), Middelweg 24, Berkel en Rodenrijs. Projectnummer 170511. 24 mei 2018.

zone van de Middelweg. Gezoneerde industrieterrein en spoorwegen zijn in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 1 De geluidbelasting vanwege de Middelweg bedraagt maximaal 49 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Maatregelen zijn derhalve onderzocht;
- 2 Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en stedenbouwkundig niet mogelijk zijn. Er dient derhalve een hogere grenswaarde te worden aangevraagd waarbij tevens maatregelen aan de ontvanger zijde moeten worden getroffen om zodoende de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen. Een nader gevelwering onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient dit te bevestigen.
- 3 Voor het plan dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd van maximaal 49 dB voor de Middelweg. Het ontwerpbesluit hogere waarde is als bijlage 6 bij de toelichting toegevoegd.

Conclusie

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting van de Middelweg de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Hierdoor dient er een hogere grenswaarde te worden aangevraagd, waarbij tevens maatregelen aan de ontvanger zijde moeten worden getroffen om zodoende de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen. In het kader van de omgevingsvergunning zal dit aan de hand van een nader onderzoek gevelwering worden aangetoond.

Voorgaande toont aan dat het aspect geluid en de daarmee samenhangende Wet geluidhinder onderhavige ontwikkeling niet in de weg staat, mits een hogere grenswaarde wordt verleend.

4.1.4 Bodem

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

In april 2018 heeft Montferland Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek ³ verricht aan de Middelweg 24 te Berkel en Rodenrijs (gemeente Lansingerland). Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.

³ Montferland Milieu (2018), Verkennend bodemonderzoek, Middelweg 24 te Berkel en Rodenrijs. Projectnummer MM18063, 4 juni 2018.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van de locatie in voldoende mate vastgesteld. Er is geen aanleiding voor aanvullend of nader bodemonderzoek. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan

luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Toetsing

Onderliggend project voorziet in de verplaatsing van één woning. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.1.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De risicokaart Nederland wijst uit dat op een afstand van circa 500 meter ten noorden en 700 meter ten zuiden buisleidingen aanwezig zijn. De beoogde locatie van de bedrijfswoning ligt buiten de veiligheidscontouren van deze leidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft een ontwerpplanherzieningsbesluit genomen voor haar waterbeleid. Het Waterbeleid 2016-2021 bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2015 en het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015.

Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Waterbeheerprogramma Hoogheemraadschap van Delfland

Het plangebied ligt in het gebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Op 19 november 2015 heeft Delfland het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP) vastgesteld. In het WBP wordt de strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het WBP is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021 en is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen.

De werkzaamheden en projecten voor de komende planperiode zijn terug gebracht tot vier speerpunten:

- In stand houden: De waterkeringen, het watersysteem, de ecologische structuren en het afvalwatersysteem worden met beheer verder geoptimaliseerd.
- Investeren: Natte voeten verkleinen door bij het zoeken naar oplossingen om water langer vast te houden, de waterkeringen op orde te houden met oog voor de multifunctionaliteit, de waterkwaliteit te verbeteren en toe te spitsen op de potenties van het gebied en de waterzuiveringen om te bouwen tot zoetwaterfabrieken.
- Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, de samenwerking in waterbeheer is pluriform van karakter.
- Flexibel en duidelijk: Een flexibel waterschap die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Er worden duidelijke kaders neergezet maar dogma's zijn er niet.

Waterklimaatplan 2017-2020

Het Waterklimaatplan 'Helder over Water' voor de periode 2017-2020 is op 30 maart 2017 vastgesteld. Het Waterklimaatplan is gemaakt samen met het Hoogheemraad-

Wijzigingsplan "Oostland-Berkel, Middelweg 24"

Toelichting

Vastgesteld

schap van Delfland. Doel van het plan is om de gevolgen van klimaatverandering aan te pakken: wateroverlast door hevige regenbuien en watertekort door langdurige droogte. Het plan is onderverdeeld in thema's:

- Droge voeten: Voor droge voeten zijn de belangrijkste maatregelen: keringen en watergangen op orde houden; water vasthouden waar het valt; het overige water zoveel mogelijk op een plek verzamelen waar het geen overlast veroorzaakt; en als het niet meer regent het water afvoeren.
- Voldoende water: Voor voldoende water zijn de belangrijkste aandachtspunten: verdroging en het inlaten van zoet en schoon water.
- Gezond watersysteem: Voor een gezond watersysteem is de ecologische en chemische waterkwaliteit belangrijk. Delfland en gemeente Pijnacker-Nootdorp werken vanuit de bestuursovereenkomst Kaderrichtlijn Water (KRW) intensief samen om te voldoen aan de doelstelling voor de waterlichamen.
- Bodemdaling voorkomen: Een eenvoudige oplossing voor bodemdaling is er niet. Uitgangspunt is bodemdaling te vertragen en de gevolgen zoveel mogelijk te beperken.
- Hittestress: Ondanks dat er geen aanwijsbare problemen zijn voor hittestress, dient bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken of bedrijventerreinen wel rekening gehouden te worden met de gevolgen van het klimaat.

Beleidsnota beperken en voorkomen van wateroverlast

Sinds medio 2014 is de beleidsnota 'Beperken en voorkomen wateroverlast' van toepassing. In de beleidsnota is een effectgerichte, gebiedsgerichte en marktgerichte aanpak uitgewerkt. Deze nieuwe aanpak houdt in dat Delfland, in nauwe samenwerking met partners, in het gebied op zoek gaat naar doelmatige oplossingen om wateroverlast te beperken en te voorkomen.

De aanpak is ook gericht op samenwerking en op oplossingen in 'de weg van het water' (vasthouden, bergen en afvoeren) die bijdragen aan een beter functionerend watersysteem.

Handreiking watertoets

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de nieuwe planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Toetsing

Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit donkerbruin, klei zwak zandig (bron: Verkennend bodemonderzoek Montferland). Op basis van de geologische overzichtskaarten en grondwaterkaart van Nederland kan het volgende beeld van de bodemopbouw worden geschetst. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland op een hoogte van circa 3 m -NAP. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 4 m -NAP, waardoor het grondwater zich op ± 1 m-mv zou bevinden. Uit de grondwaterkaarten van TNO blijkt dat de regionale grondwaterstromingsrichting oostelijk is gericht. De stromingsrichting van het freatische grondwater is niet exact aan te geven en kan plaatselijk afwijken door de aanwezigheid van (gedempte) sloten, rioleringen en dergelijke in de directe omgeving.

De beoogde woning heeft een beperkte invloed op de bodem en grondwaterstand, aangezien er geen kelder of andere ondergrondse constructies wordt gerealiseerd. Hierdoor zijn maatregelen niet noodzakelijk. Wel zal de bouwgrond van de woning drooggelegd worden. De bodemingreep blijft daarmee beperkt. Tevens is met het plan geen sprake van bodem- of grondwaterverontreinigende activiteiten.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn geen primaire watergangen gelegen. Wel grenst het plangebied aan een secundair polderwater. Er worden geen ingrepen gedaan aan bestaande waterlopen.

Voorgaand was het plangebied grotendeels verhard (bebouwing (glastuinbouw)). In de toekomstige situatie wordt de bestaande planologische bouwmogelijkheid voor één bedrijfswoning slechts verplaatst en wordt geen extra bebouwing aan het plangebied toegevoegd. Integendeel, met onderhavig plan neemt het verhard oppervlakte per saldo af. Er zijn immers kassen gesloopt, waarvoor grotendeels onverhard gebied (tuin) terug komt. Watercompensatie is dus niet vereist.

Waterkwaliteit

In het wijzigingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit.

Veiligheid en waterkeringen

Uit de waterlegger van het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat de beoogde woning zich in de zonering van een regionale waterkering bevindt. Hiervoor geldt dat een watervergunning noodzakelijk is voor het verrichten van handelingen binnen deze beschermingszone. Ten behoeve van de ontwikkelingen binnen onderhavig plangebied dient ten tijde van de omgevingsvergunning een dergelijke watervergunning te worden verleend door het Hoogheemraadschap van Delfland. Middels de in deze vergunning opgenomen voorschriften wordt gewaarborgd dat de vergunning verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 2.1 van de Waterwet.



Globale situering woning in waterleger Hoogheemraadschap van Delfland

Afvalwater en riolering

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Door het Hoogheemraadschap Delfland wordt aangeraden om op nieuwbouwpercelen na te denken over de aanleg van vasthoud- of bergingsmaatregelen. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke.

Onderhoud en bagger

Om de oostelijk gelegen secundair polderkade te kunnen onderhouden, dient er voldoende ruimte rondom de polderkade beschikbaar te zijn. Om dit onderhoud te kunnen waarborgen is de dubbelbestemming waterkering opgenomen. Deze dubbelbestemming uit het moederplan "Oostland-Berkel" waarborgt door haar regels onder andere het onderhoud van de langs de plangrenzen gelegen watergang.

Ten behoeve van dit plan is de kas in het gebied verwijderd en ontstaat er een vermindering van bebouwing langs de watergang. Hierdoor treedt er in het plangebied een verbetering op wat betreft het aspect onderhoud en bagger. Daarnaast is de watergang vanaf de openbare weg op dezelfde wijze bereikbaar als in de huidige situatie.

Wijzigingsplan "Oostland-Berkel, Middelweg 24"

Toelichting

Vastgesteld

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De watergangen blijven met onderhavig plan verder ongewijzigd waardoor de watersysteemkwaliteit blijft gewaarborgd. Wat betreft ecologie zorgt de verwijdering van de kas en het terugbouwen van een woning voor minder bebouwing (langs de watergang) en voor een verbetering van de huidige situatie; er ontstaat meer ruimte voor groen en eventuele diersoorten. Daarnaast is de woning geen hinderveroorzakende functie, wat bij de kas wel het geval was.

Watertoets

Onderhavig plan is via de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Uit de reactie van het Hoogheemraadschap bleek dat er geen grote bijzonderheden zijn met betrekking tot onderhavig plan.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd en in Nederland in de Erfgoedwet opgenomen. Op basis van deze wet geldt de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Toetsing

Voor het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Op gronden binnen deze dubbelbestemming moet bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en 1 meter beneden het maaiveld, een archeologisch onderzoek worden aangeleverd waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld. Onderhavig plan omvat geen werkzaamheden waarbij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 1 meter beneden het maaiveld worden gedaan. Een archeologisch onderzoek is in het kader van dit plan daarom niet nodig.

Conclusie

Het onderwerp archeologie werpt geen belemmeringen op.

4.2.3 Cultuurhistorie

Inleiding

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten

ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Toetsing

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld. Hieruit blijkt dat er geen Rijksmonumenten binnen het plangebied aanwezig zijn en ook geen zogenaamde cultuurhistorisch waardevolle objecten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de Nota.

Conclusie

Aangezien er geen Rijksmonumenten binnen het plangebied aanwezig zijn en ook geen zogenaamde cultuurhistorisch waardevolle objecten is een doorvertaling naar dit wijzigingsplan niet benodigd.

4.2.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. In de Wet natuurbescherming blijft veel hetzelfde, maar er verandert ook het een en ander.

Wet natuurbescherming

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Quickscan Flora en Fauna

Door SAB is ten behoeve van dit project een quick scan flora en fauna⁴ uitgevoerd waarbij het plangebied is onderzocht. In de quick scan is onderzocht of er bescherm-

⁴ SAB, Quick scan natuur, Berkel en Rodenrijs, Middelweg 24, 28 mei 2018.

de natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend is een samenvatting van de bevindingen uit dit onderzoek weergegeven.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat er geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied liggen. Negatieve effecten op deze gebieden ten gevolgen van het plan zijn daarom uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een voorttoets Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt, Belangrijk weidevogelgebied of Strategische reservering natuur ligt. De bescherming van Natuurnetwerk Nederland en andere provinciaal beschermde natuur staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna en algemene verspreidingsgegevens komen er verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, vleermuizen vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft nestplaatsen van de huismus en gierzwaluw. Huismus en gierzwaluw zijn vogelrichtlijnsoorten waarvoor de verboden van artikel 3.1 gelden. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Wanneer verblijfplaatsen in het plangebied worden vastgesteld, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en moeten er mitigerende maatregelen worden getroffen. Daarnaast wordt aangeraden om wanneer er op het terrein poelen ontstaan, deze zo snel mogelijk te dempen. Hiermee kan vasttiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Broedperiode

Van alle van nature in Nederland in het wild levende vogels mag het nest tijdens het broeden (van start van nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen) niet worden beschadigd of vernield. De periode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn gewoon beschermd.

Uit de quick scan natuur blijkt dat in en direct rond het plangebied vogels kunnen gaan broeden. Derhalve wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het plangebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is.

Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecooloog met kennis van vogels door middel van één veld-

Wijzigingsplan "Oostland-Berkel, Middelweg 24"

Toelichting

Vastgesteld

bezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden starten. Als wel een broedende vogel aanwezig is, mogen de werkzaamheden niet starten. Er dient dan met een ecooloog met kennis van vogels naar een oplossing gezocht te worden.

Zorgplicht

Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving, overeenkomstig artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer bijvoorbeeld bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden. Wanneer verlichting wordt geplaatst, probeer uitstraling van licht naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken, om verstoring van diersoorten te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door verlichting te beperken tot die plekken waar licht noodzakelijk is, lage en gericht armaturen te gebruiken in plaats van rondstralende armaturen en lampen goed te richten.

Nader onderzoek huismus en gierzwaluw

In het plangebied is nader onderzoek verricht naar de huismus en gierzwaluw. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd⁵. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied geen functie vervult voor de huismus, nesten en/of functioneel leefgebied zijn afwezig in het plangebied. Tevens vervult het plangebied geen functie voor de gierzwaluw omdat nesten afwezig zijn in het plangebied.

Conclusie

De geplande ontwikkeling leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming, het aanvragen van een ontheffing of andere vervolgstappen zijn niet noodzakelijk. Wel blijft de zorgplicht altijd van kracht. Daarnaast wordt aangeraden om wanneer er op het terrein poelen ontstaan, deze zo snel mogelijk te dempen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Onderhavig plan betreft het verplaatsen van een bestaande bedrijfswoning. Er vindt geen toevoeging van woningen en/ of andere functies plaats. Aangezien de woning wederom aan de Middelweg wordt gesitueerd, vindt er derhalve geen wijziging plaats van de verkeerssituatie. In het plan worden vijf parkeerplaatsen gecreëerd op het terrein tussen de huidige en beoogde locatie van de bedrijfswoning. Tevens is het mogelijk om op het terrein van de bedrijfswoning te parkeren. Met onderhavig plan worden meer parkeerplaatsen gecreëerd dan in de huidige situatie. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeerplaatsen.

⁵ Breur Ecologie & Onderzoek, Soortgericht onderzoek huismus en gierzwaluw Middelweg 24, Berkel en Rodenrijs, 6 augustus 2018.

Conclusie

Het aspect “verkeer en parkeren” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.2.6 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

Wet- & regelgeving en beleid

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Toetsing

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Voorafgaand aan de werkzaamheden binnen het plangebied zal een KLIC-melding worden gedaan om inzicht te geven in de mogelijk aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het project.

5 Economische haalbaarheid

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten die verband houden met de ruimtelijke ontwikkeling en mogelijke planschade op de initiatiefnemer worden verhaald. Door de initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Voorbereidingsfase

Het voorontwerp wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. In bijlage 5 bij de toelichting is de “Nota overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan “Oostland-Berkel, Middelweg 24” opgenomen waarin de binnengekomen reacties zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien. Ook zijn in deze nota een aantal wijzigingen van de toelichting opgenomen.

6.2 Ontwerpfase

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft van 23 oktober tot en met 3 december 2018 het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden in deze periode zienswijzen indienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Om de ruimtelijke besluiten (het wijzigingsplan, het besluit hogere waarde en de omgevingsvergunning) voor het verplaatsen van de bedrijfswoning zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, heeft de gemeente een coördinatiebesluit genomen. Het besluit d.d. 23 juli 2018 is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. De coördinatieregeling houdt, kort gezegd, in dat de gecoördineerde besluiten in het rechtstreeks beroep bij de Raad van State als één besluit worden aangemerkt.

6.3 Conclusie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is vooroverleg gevoerd en is het ontwerpbesluit voor eenieder ter inzage gelegd. Vooroverlegreacties zijn verwerkt en er zijn geen zienswijzen ingediend.