

Bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119”



5 juli 2018

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Hoekeindseweg 119”

Toelichting

NL.IMRO.1621.BP0130-VAST

Datum: 5 juli 2018

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoudsopgave toelichting	Blz.
1. INLEIDING	03
1.1 Aanleiding	03
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	03
1.3 Vigerend bestemmingsplan	04
1.4 Leeswijzer	04
2. PLANBESCHRIJVING	05
2.1 Historische situatie	05
2.2 Bestaande situatie	07
2.3 Ontwikkelingen	09
2.4 Juridische aspecten	13
3. RUIMTELIJKE ORDENING	16
3.1 Kader	16
3.2 Regionale behoefte	25
4. WATER	31
4.1 Kader	31
4.2 Onderzoek	35
4.3 Conclusie	36
5. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	37
5.1 Archeologie	37
5.2 Cultuurhistorie	38
6. MILIEU	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Bodemkwaliteit	43
6.3 Akoestische aspecten	45
6.4 Luchtkwaliteit	47
6.5 Milieuzonering	48
6.6 Externe veiligheid	52
6.7 Natuur en landschap	57
6.8 Duurzaamheid	62
6.9 Bezonning	64
6.10 Milieueffectrapportage	64
7. UITVOERBAARHEID	66
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
7.2 Economische uitvoerbaarheid	66
7.3 Handhavingsaspecten	66

8.	PROCEDURE	68
8.1	Vorbereidingsfase	68
8.2	Ontwerpfase	68
8.3	Vaststellingsfase	68

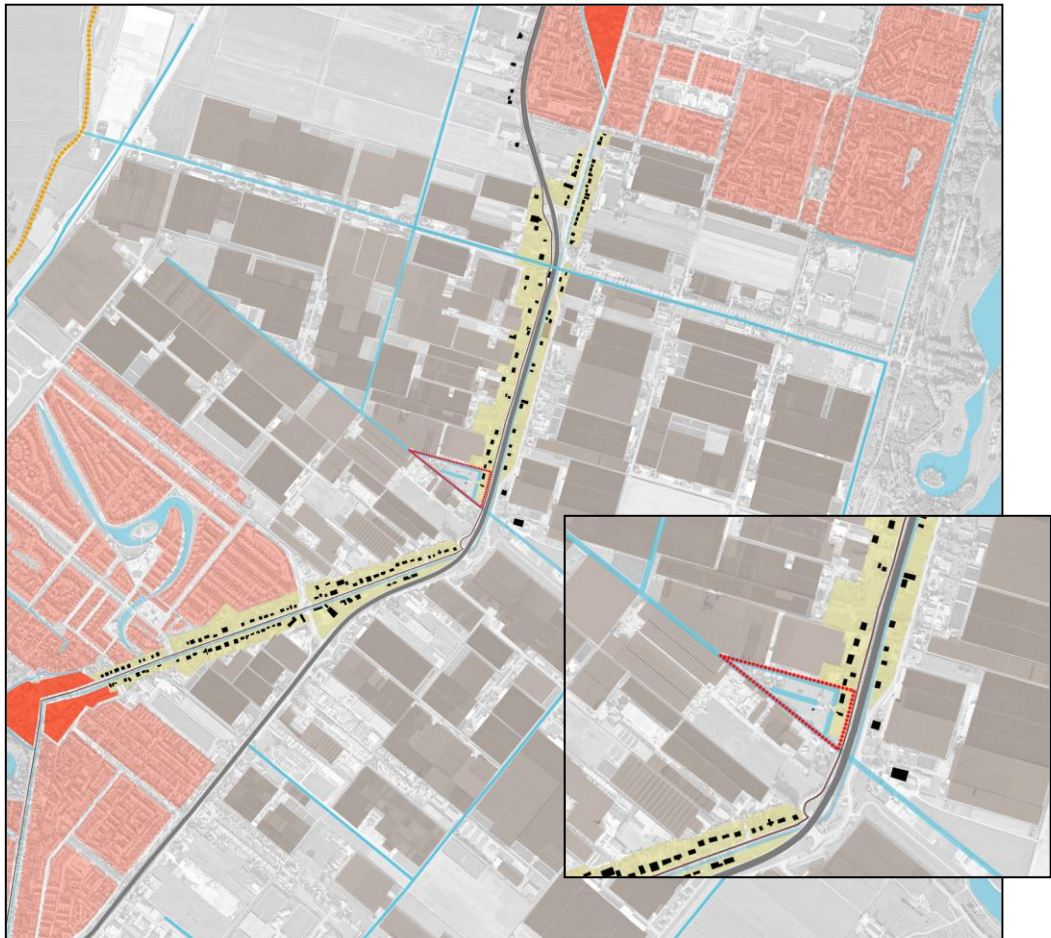
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische regeling voor het perceel achter het adres Hoekeindseweg 119 te Lansingerland. In het achterland wordt voorzien in een ontwikkeling van de gronden met bedrijven in combinatie met bedrijfswoningen. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor deze ontwikkeling. Dit voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tussen de kernen Bergschenhoek en Bleiswijk aan de westzijde van de Hoekeindseweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door glas-tuinbouwbedrijven. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelgrenzen van de bedrijven Diepvries Unit Beheer en Haverro Tuinmaterialen. Aan de Oostzijde wordt het plangebied begrensd door de lintbebouwing langs de Hoekeindseweg.



Afbeelding: Plangrens van dit bestemmingsplan

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert momenteel het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bleiswijk Overbuurtsche Polder	23 nov. 2006	28 augustus 2007

Bij inwerkingtreding van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan vervangt dit bestemmingsplan het bovenstaande bestemmingsplan voor zover gelegen binnen het plangebied. In het bovenstaande bestemmingsplan zijn de gronden voor het grootste deel bestemd voor 'Agrarische Doeleinden', waarbij ook glastuinbouw is toegestaan. De bestaande woningen zijn als bedrijfswoningen aangewezen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten: regels, verbeelding en toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status, maar dient ter motivering en verduidelijking van hetgeen in de verbeelding is geregeld.

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de historische en de bestaande situatie in het plangebied. Daarnaast worden de nieuwe ontwikkelingen en de juridische aspecten van het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het geldende ruimtelijke ordeningskader, het geldende beleid op rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid, beschreven en wordt de inhoud van dit bestemmingsplan hieraan getoetst. Hoofdstuk 4 besteedt aandacht aan het aspect water. In hoofdstuk 5 worden de archeologische en cultuurhistorische waarden beschreven. In hoofdstuk 6 worden de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen getoetst aan alle relevante milieuaspecten. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan wordt besproken in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt de bestemmingsplan procedure toegelicht en worden de uitkomsten uit inspraak en vooroverleg samengevat en voorzien van een beantwoording.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische situatie

Middeleeuwse ontginningen

Daar waar elders in Zuid-Holand in de Vroege Middeleeuwen al werd gewoond op de strandwallen, is in het grondgebied van Lansingerland geen archeologische vindplaats bekend uit de periode 450-1050.

Rond het millenium kwam de eerste grote ontginningsgolf op gang in de uitgestrekte veengebieden. Op initiatief van de graaf van Holland en de bisschop van Utrecht werd 'woeste grond' omgezet naar boerenland. Een compleet natuurlandschap maakte plaats voor een agrarisch cultuurlandschap. In de periode van de Grote Ontginning is ook het grondgebied van Lansingerland in cultuur gebracht.

Vanuit de ontginningsbasis, zoals bijvoorbeeld de Rotte of een gegraven waterloop met een weg erlangs, werden evenwijdige sloten gegraven om het veen te ontwateren. Zo werden de agrarische percelen verkregen.

Lansingerland kent twee lange ontginningsassen:

- de as Berkel - Rodenrijs - Noordeinde en
- de as Bleiswijk - Bergschenhoek

Van deze laatste as maakt het plangebied deel uit.

Voor op de kavels, bij de ontginningsbasis, werden de boerderijen gesitueerd. Hierdoor ontstonden lange boerderijlinten. Het landschap bestond uit een lappendeken van agrarische polders, verschillend van grootte, maar op dezelfde wijze verkaveld in lange evenwijdige percelen. De polders werden omgeven door dijken en kades met een wetering erlangs.



Afbeelding: Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenwaard door Tirion (1774)

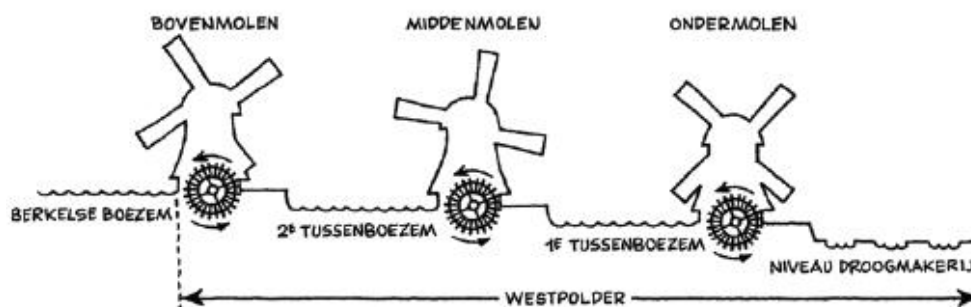
De Ververning van het landschap

Door inklinken van de grond daalde het maaiveld en steeg het grondwater waardoor agrarisch gebruik beperkt werd tot veeteelt. Vanaf 1500 werd een nieuwe bron van inkomsten gevonden. Door het veen af te graven voor turfwinning kon worden voorzien in de groeiende brandstofbehoefte. Toen de bovengrondse turf op was, werd de baggerbeugel uitgevonden, die het turfsteken onder water mogelijk maakte. Tot het midden van de 18e eeuw werd achter de ontginningslinten tot ruim vier meter turf weggestoken. Hierdoor veranderde het landschap wederom ingrijpend in uitgestrekte watervlaktes. Van de oude ontginning bleven veelal alleen de kades, dijken, linten en dorpskernen over. Dit niet-verveend land is het huidige 'bovenland', dat als lange woonlinten aan de watervlaktes grenst.



De droogmakerijen

De grote waterplassen vormden bij harde wind een bedreiging voor de ontginningslinten en dienden geen nut. Door de techniek van het droogmalen van plassen, met behulp van windmolens, konden de grote plassen opnieuw worden omgezet in agrarisch land. De polders van Lansingerland werden in de tweede helft de 18e eeuw door middel van groepen molens in drie- en viergangen drooggemalen. In de 19e eeuw verdwenen de laatste veenplassen uit Lansingerland.



Afbeelding: Droogmakerijen Westpolder

De droogmakerijen lagen veel lager, zijn regelmatig ingedeeld en een stuk groter dan de veenpolders uit de middeleeuwen. De toegang bleef grotendeels vanaf het 'oude land': de bovenlandranden van de bebouwingslinten. Dit gebruik leidde tot het landschappelijke contrast van enerzijds de verdichte bovenlanden met bebouwing en opgaande beplanting, anderzijds de onbewoonde laaggelegen droogmakerijen waar vrijwel geen bomen voorkwamen.

De droogmakerijen vormden min of meer landschappelijke eenheden, georganiseerd vanaf het middeleeuwse bovenland. De verkavelingsrichting bij Bergschenhoek staat haaks op het lint, net als het patroon van tochten. De verkaveling van de droogmakerij reageerde niet op het bovenland. Bij Bleiswijk lagen de tochten parallel aan het lint en was de polder geheel onbewoond.

De ontwikkeling van de droogmakerij

Het kleidek van voor de veenvorming lag door de droogmakerij weer aan de oppervlakte en deze kalkrijke ondergrond was uitstekend voor akkerbouw en grasland.

Na 1900 deed de glastuinbouw haar intrede. Door de groeiende stedelijke achterlanden, ontwikkelde het gebied rond Lansingerland zich tot een belangrijk glastuinbouwcentrum. Vanaf de historische linten ontwikkelde de glastuinbouw eerst vanaf de linten, later ook langs een aantal dwarsassen. Na 1950 maakte de strokenverkaveling plaats voor grootschaliger blokken en rechthoeken door perceelsvergroting. Met de groei van de glastuinbouw nam ook het oppervlak aan kassen toe. Met name de laatste jaren is ook sierteelt in Lansingerland aan het groeien, zowel in volle grond als in kassen.

2.2 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt in een algemene beschrijving van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf.

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Bleiswijk, tussen de kernen van Bergschenhoek en Bleiswijk. Het plangebied aan de Hoekeindseweg maakt onderdeel uit van het historisch polderlint. Langs deze weg loopt parallel ook de provinciale weg N209. De N209 vormt een noord-zuid verbinding tussen de A13 bij Rotterdam, de A12 ter hoogte van Zoetermeer en Bleiswijk. Naast de qua functies gemengde polderlint is de omgeving vooral gekenmerkt door grootschalige glastuinbouwbedrijven. Ten zuiden

van het plangebied bevinden zich ook nog diverse bedrijven zoals Diepvries Unit Beheer, een diepvries logistiek bedrijf.

Plangebied

In de huidige situatie is het plangebied voor het grootste deel onbebouwd. Er staan slechts enkele kleinschalige gebouwen.



Afbeelding: Huidige situatie



Afbeelding: (Agrarische) lintbebouwing langs de ventweg



Afbeelding: Bestaande toegang tot het plangebied met zicht op het achterland

2.3 Ontwikkelingen

2.3.1. Bebouwing

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de percelen Hoekeindseweg 121 de achter de woningen aan de Hoekeindseweg 119-121 gelegen percelen te Lansingerland. De herontwikkeling leidt tot een combinatie van bedrijvigheid en (bedrijfs)wonen. De planvorming is nog gaande en wordt mede bepaald door potentiële kopers. Er is daarom ook ervoor gekozen om een flexibele regeling in dit bestemmingsplan op te nemen. Hierbij worden stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd. In een proefverkaveling wordt uitgegaan van 3 varianten met maximaal 5 bedrijfswoningen en diverse loodsen en bedrijfshallen verdeeld over 7 kavels. Hierbij worden zowel de bedrijfswoningen als de bedrijfsgebouwen als enkelvoudige hoofdvorm gerealiseerd. Voor de bedrijfsbebouwing geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 12 meter. Uitzondering vormt het bedrijfsgebouw direct langs de Hoekeindseweg. Hier geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 10 meter.



Afbeelding: Voorstel mogelijke verkaveling nieuwe situatie (variant 1)

De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen bedraagt maximaal 5 respectievelijk 10 meter. De footprint per bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m². Het totale woonoppervlak bedraagt maximaal 350 m² per bedrijfswoning.



Afbeelding: Voorstel mogelijke verkaveling nieuwe situatie (variant 2)

Het verschil in de varianten ligt vooral in de verkaveling en de bebouwing direct achter Hoekeindseweg 119. Zo voorziet variant 1 hier in slechts één gebouw. Dit kan werken zonder wonen waarbij de bebouwingslijn is verschoven naar achteren. In variant 2 wordt ook slechts een gebouw voorzien, maar dan kleiner. Dit kan wonen zijn (met bedrijfsruimte in het bedrijfsverzamelgebouw) maar ook een kleine wo-we unit. Voor variant 3 geldt dat de kavels herverdeeld worden, waardoor er zes in plaats van zeven kavels overblijven.



Afbeelding: Voorstel mogelijke verkaveling nieuwe situatie (variant 3)

De huidige bebouwing binnen het plangebied zal gesloopt worden om ruimte te kunnen bieden voor de nieuwbouw en voor de nieuwe bredere ontsluiting van het gebied.

2.3.2 Programma

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om bedrijven met één bedrijfswoning per bedrijf toe te staan. In totaal zijn in het plangebied maximaal 5 bedrijfswoningen toegestaan. De bedrijven zijn maximaal van categorie 2 van de bij de regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Langs de perceelgrens van de bestaande woningen aan de Hoekeindseweg zijn binnen een zone van 10 meter geen bedrijfsactiviteiten die vallen onder milieucategorie 2 toegestaan. In totaal is het bruto vloeroppervlak (bvo) van bedrijven beperkt tot maximaal 4.500 m² in het plangebied, waarbij per bedrijf een maximum bvo van 600 m² is toegestaan. Als uitzondering is één bedrijf met een bvo van 1.600 m² toegestaan. Een combinatie van een bedrijfswoning met een bedrijf in één gebouw is ook mogelijk. Hierbij mag het maximale bvo van het bedrijf met het maximum woonoppervlak bij elkaar opgeteld te worden. Per bedrijf mag 50% van het bvo gebruikt worden ten behoeve van aan de bedrijfsfunctie ondergeschikte kantoorruimte met een maximum van 200 m² per bedrijf.

2.3.3. Verkeer en parkeren

Verkeer

De N209 vormt een belangrijke weg voor het verkeer van en naar het plangebied. Het plangebied is hierdoor goed te bereiken. Het plangebied wordt ontsloten door de Hoekeindseweg, die parallel loopt aan de N209. De N209 heeft een maximumsnelheid van 80 km/u. De Hoekeindseweg heeft een maximumsnelheid van 60 km/u. Het gaat hierbij om wegen buiten de bebouwde kom (bubeko), die beiden in beheer en eigendom van de provincie Zuid-Holland zijn. De huidige toegangsweg tot het achterland krijgt in dit bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' en kan daarmee eventueel als een openbare erftoegangsweg worden ingericht. Daarnaast voorziet het plan in een tweede nieuwe ontsluiting (zie volgende afbeelding). Dit biedt de mogelijkheid om de beoogde ontwikkeling op het westelijk gelegen perceel direct te ontsluiten naar de Hoekeindseweg. Waardoor er meer ontwerp mogelijkheden zijn om de inrichting van de verkeersinfrastructuur met parkeerruimte op een adequate en verkeersveilige wijze in te richten in de verdere uitwerking van het plan en de verkeersbewegingen te spreiden ten gunste van de bewoners aan de Hoekeindseweg 119a.

Uit de resultaten van het onderzoek van Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. (zie bijlage 1) is gebleken dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling afhankelijk van de uiteindelijke invulling een verkeerstoename van maximaal 435 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal wordt verwacht.

Langs de provinciale weg N209 zijn er geen vrij liggende fietsvoorzieningen aanwezig, waardoor het fietsverkeer is aangewezen op de parallel aanwezige erftoegangswegen, zoals de Hoekeindseweg. Bij de erftoegangswegen bubeko zijn er twee type wegen, zijnde ETW-1 en ETW-2. De ETW-1 is een erftoegangsweg die meer verkeer verwerkt, waarbij het kan gaan om intensiteiten tot 5.000 a 6.000 mvt/etmaal. Op dit type weg komen vaak ook fietsvoorzieningen voor. De ETW-2 is een erftoegangsweg met weinig verkeer waar meestal geen fietsvoorzieningen zijn. De ETW-2 is idealiter een weg die alleen maar dient ter ontsluiting van de aanliggende erven en in principe

alleen maar wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. In voorkomende gevallen zijn er op ETW-2 wegen ook fietsvoorzieningen, afhankelijk van de verkeersintensiteiten. Het CROW hanteert de grens van 2.000 à 2.500 mvt/etmaal. Uit het recent verkeersonderzoek (mechanische dwarsdoorsnedetelling uitgevoerd in september 2017) is gebleken dat de huidige verkeersbelasting op de Hoekeindseweg ter hoogte van nummer 119a gemiddeld op circa 650 mvt/etmaal ligt. Met de te verwachten verkeerstoe name ten gevolge van de beoogde ontwikkeling loopt de verkeersintensiteit op naar circa 1.050 mvt/etmaal. Een waarde die nog ruimschoots onder genoemde bovengrens van 2.000 à 2.500 mvt/etmaal blijft. De Hoekeindseweg is mede vanwege de rijbaanbreedte en vormgeving met suggestiestroken aan weerszijden van de weg meer een ETW-1 als een ETW-2. De Hoekeindseweg kan daardoor eenvoudig veel meer verkeer verwerken dan waarmee deze weg nu en in de toekomst wordt belast.

Het kruispunt met de provinciale weg N209 waarop de Hoekeindseweg aansluit, is voorzien van een verkeersregelininstallatie (VRI) waardoor de uitwisseling van verkeer tussen beide wegen veilig is geregeld. De capaciteit van betreffend kruispunt is ruim voldoende om de extra verkeersbelasting ten gevolge van het plan goed te kunnen verwerken. De inrichting van het kruispunt met bijbehorende aansluiting van de Hoekeindseweg is goed en ruim genoeg, met dank aan de rammelstrook in de binnenbocht, vormgegeven om ook bedienend expeditie vrachtverkeer de ruimte te bieden die nodig is om veilig te kunnen manoeuvreren zonder daarbij het overige verkeer teveel te hinderen. In de huidige situatie krijgt dit kruispunt ook al vracht- en landbouwverkeer te verwerken en dit leidt in de praktijk niet tot problemen.

Er zijn derhalve geen problemen te verwachten op het vlak van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid wanneer de hoeveelheid verkeer op de Hoekeindseweg gaat toenemen vanwege de beoogde ontwikkeling.

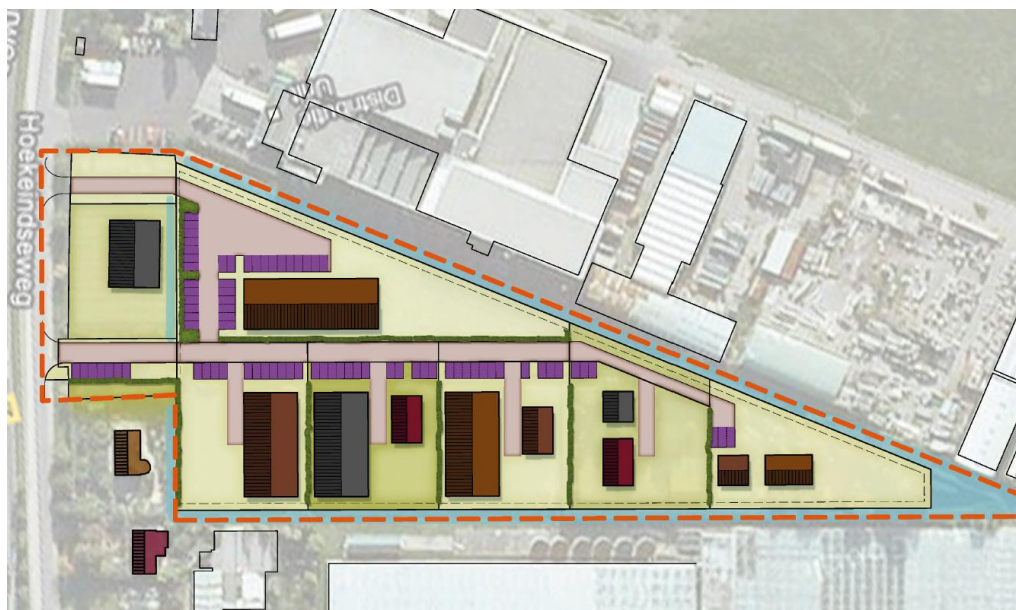
Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte binnen het plangebied moet worden uitgegaan van de geldende door de gemeente vastgestelde en daarmee van toepassing zijnde parkeernormen in de Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland.

Ter indicatie is er aan de hand van het maximum mogelijke programma dat binnen de kaders van het bestemmingsplan is toegestaan, een parkeeropgave berekening gemaakt. Gebaseerd op 4.500m² bedrijfsruimte en 5 bedrijfswoningen. Voor de bedrijfsfunctie (bedrijfsverzamelgebouw, rest Lansingerland) geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak. Voor de bedrijfswoningen (koop, vrijstaand, Rest Lansingerland) geldt een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. In totaal resulteert dat in een parkeerbehoefte van 102 parkeerplaatsen. Rekening houdend met aanwezigheidspercentages zijn er op het maatgevende moment op een werkdagmiddag 95 parkeerplaatsen nodig. Afhankelijk van het definitief programma is de verwachting van de gemeente dat voor de bedrijfsfunctie (arbeidsextensief/bezoekers extensief, Rest Lansingerland) een norm van 1,1 zal volstaan.

Bij toepassing van die parkeernorm bedraagt de parkeerbehoefte 60 parkeerplaatsen. De proefverkavelingen gaan uit van rond 80 parkeerplaatsen en biedt nog mogelijkheden voor meer parkeerplaatsen en toont daarmee aan dat de beoogde ontwikkeling ook realistisch is in relatie tot de bijkomende parkeeropgave. Indien nodig, dan is er ook nog ruimte voor extra parkeerplaatsen.

De benodigde parkeerplaatsen per kavel zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.



Afbeelding: Voorstel mogelijke verdeling parkeerplaatsen, parkeren op eigen terrein (paars)

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheden voor transformatie van de huidige agrarische bestemmingen tot een bedrijfsbestemming met bijbehorende bedrijfswoningen. Opbouw en inhoud van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de standaarden van de gemeente Lansingerland en is hiermee in lijn met recentelijk vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente. De systematiek van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wordt in het onderstaande toegelicht.

2.4.2. Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 7: Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg

van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook om beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en de aanwezigheid van molens (molenbiotoop).

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling van de gemeente Lansingerland, die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen nadere eisen regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling.

Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

2.4.3. Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een af-druk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

3. RUIMTELIJKE ORDENING

3.1 Kader

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De realisatie van het project binnen bestaand stedelijk gebied raakt geen nationale belangen die zijn genoemd in de Structuurvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden en op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondermeer Rijksvaarwegen, hoofdwegen, grote rivieren en de Waddenzee.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.1.2. Provinciaal beleid

In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Zuid-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De provinciale Verordening is bindend voor gemeenten, de Structuurvisie niet – die is alleen bindend voor de provincie zelf.

Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten

Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Financieel vormt dat een zware opga-

ve. De woningbouwbehoefte betreft voor een groter deel dan voorheen lagere prijsklassen. Rijkssubsidies voor verstedelijking en stedelijke vernieuwing zijn afgebouwd en het investeringsvermogen van woningcorporaties is verminderd. De exploitatie van plannen is daardoor moeilijker rond te krijgen.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Op een aantal plekken richt de transformatie zich vooral op de herontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied. Daarmee kan worden voorzien in de behoefte aan gemengde woon-werkmilieus. Die behoefte neemt toe door een aantal ontwikkelingen: het afnemen van het onderscheid tussen wonen en werken door nieuwe technologische mogelijkheden, de opkomst van de zelfstandige zonder personeel (zzp’er), het zogeheten ‘nieuwe werken’ en de sterke opkomst van de stad. Toename van gemengde milieus draagt ook bij aan het vergroten van de agglomeratiekracht.

De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving. Dat gebeurt op de volgende manieren:

- Het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie door met andere overheden en marktpartijen te verkennen waar kennis en best practices kunnen worden gedeeld en waar belemmeringen kunnen worden weggenomen.
- Het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken. Deze regionale programmering wordt vastgelegd in (sub-) regionale visies. De provincie wordt voor zover noodzakelijk en/of gewenst betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan afspraken in door haar aanvaarde regionale visies. Indien aan de orde, volgt hierna planologische borging.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat

de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies.

Kortom: wonen en werken buiten BSD zijn mogelijk en wenselijk. Voor gebiedseigen ontwikkelingen, die de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand houden of verbeteren, beslist de gemeente voortaan zelf. Bij gebiedsvreemde ontwikkelingen blijft de provincie betrokken. Locaties voor wonen en bedrijventerreinen groter dan 3 ha buiten BSD zet de provincie indicatief op een kaart in het Programma ruimte. Ruimte voor ontwikkelingen van bovenregionaal belang (Valkenburg en Zuidplaspolder) is indicatief aangeduid in het beleidsbeeld ruimtelijke hoofdstructuur. Afspraken over aard en omvang van die ontwikkelingen zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Verordening ruimte 2014

De Verordening is op 9 juli 2014 vastgesteld. Op 15 juli 2016 is de geactualiseerde versie in werking getreden. In de Verordening zijn regels opgenomen voor bestemmingsplannen.

In de verordening wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. Onder een bestaande ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan hetgeen:

1. ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;
2. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bij een omgevingsvergunning is afgeweken van het bestemmingsplan of een aanvraag hiertoe is ingediend die kan worden verleend;
3. in overeenstemming met deze verordening tot stand is gekomen of waarvoor ontheffing van deze verordening is verleend of waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.

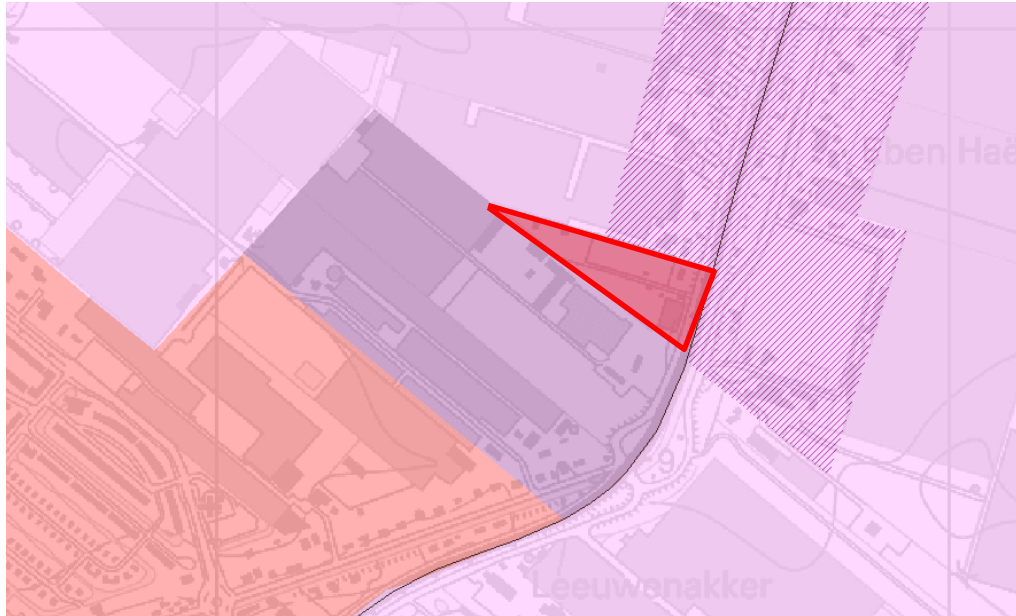
Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende onderwerpen uit de Verordening van belang:

- a. Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. Bedrijven;
- c. Ruimtelijke kwaliteit;
- d. Beeldkwaliteitsparagraaf;
- e. Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Ad a: Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 2.1.1 is geregeld dat een bestemmingplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de eisen met betrekking tot de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder voor duurzame verstedelijking in de Verordening is identiek aan de bepalingen daaromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De eisen ten aanzien van de ladder op grond van de Verordening zijn dan ook geen aanvullende eis ten opzichte van landelijke wetgeving. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt elke ruimtelijke ontwikkeling begrepen, dus ook bestaande. De beoogde ontwikkeling is gelet op de definities in de Verordening en het Bro aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die door middel van herstructurering buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd. Op het moment dat over dit plan overleg is gevoerd met de provincie, was het onderhavige plangebied aangewezen als bedrijventerrein en maakte dus wél onderdeel uit van het BSD. De provincie heeft vervolgens aangegeven ook na de wijziging van de verordening akkoord te gaan met dit bestemmingsplan.



Afbeelding: Uitsnede functiekaart provinciale structuurvisie (geconsolideerde versie), 29-02-2012

Stap 1 van de ladder houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Ook is in het Programma ruimte aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio'. Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden. Ontwikkelingen met een lokaal karakter (bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen met primair een functie op buurt-, wijk- of dorpsniveau) zullen meestal geen regionale afstemming behoeven. Ook kunnen op regionaal niveau gemeenten afspreken welke ontwikkelingen vanwege een lokaal karakter niet afzonderlijk afgestemd hoeven te worden binnen de regio.

Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied. Het verdient aanbeveling dit niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen BSD, bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie. Voor sommige stedelijke ontwikkelingen zijn in de verordening aanvullende regels opgenomen, zoals

voor kantoren, bedrijven en detailhandel. Ook zijn in de verordening aanvullende regels opgenomen voor de bescherming van belangrijke waarden en kwaliteiten binnen bestaand stads- en dorpsgebied, zoals de molenbiotoop.

Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Aan deze stap is in de verordening een extra voorwaarde toegevoegd. De ontwikkeling van de betreffende locaties moet ook passen in de richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Als het gaat om de ontwikkeling van een locatie met een omvang van meer dan 3 ha moet deze locatie ook zijn opgenomen in het Programma ruimte. Bij het opknippen van een bouwlocatie met een omvang van meer dan 3 ha in meerdere bestemmingsplannen blijft de voorwaarde van opname in het Programma ruimte van toepassing. Bepalend is of het gaat om een samenhangende bouwlocatie.

Het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) komt vrijwel overeen met het begrip 'bestaand stedelijk gebied' als gehanteerd in het Bro. Bouwrijp gemaakte terreinen worden ook beschouwd als BSD. Glastuinbouwgebied vormt geen onderdeel van het BSD.

Voor een motivering van het regionale behoefte wordt hier verwezen naar paragraaf 3.2.

Ad b: Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen

In artikel 2.2.1 worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen regels gegeven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk indien deze past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard én schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fase-ring in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

In de toelichting op de Verordening is een onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen die worden gekwalificeerd als inpassing, aanpassing en transformatie. Onder deze vormen van ontwikkeling wordt verstaan:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten zoals weergegeven in de kwaliteitskaart.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Vanwege de beperkte omvang van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, vallen deze onder de categorie aanpassing van een gebied.

Ad d: Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie. Dit betekent dat bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied vrijwel altijd een beeldkwaliteitsparagraaf nodig is. Bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied, is dat vaak niet het geval. Er zijn namelijk minder richtpunten voor het bestaand stads- en dorpsgebied dan voor het gebied daarbuiten.

In het kader van dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen (zie bijlage 2).

Ad e: Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Voor het herbestemmen van bestaande bebouwing buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), waarbij ander gebruik mogelijk wordt gemaakt, zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 2.2.1 van toepassing (zie hiervoor). Aanvullend daarop zijn voor hergebruik van bestaande bebouwing buiten BSD aanvullende regels opgenomen in artikel 2.3.2. Het gaat daarbij onder andere om hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Gebruik van kassen voor andere functies dan teelt onder glas is expliciet uitgesloten, met uitzondering van kleinschalige ontwikkelingen voor recreatie en educatie. Met het oog op het vergroten van ruimtelijke kwaliteit is sanering van overbodige kassen uitgangspunt. Daar komt bij dat het vaak gaat om grote oppervlaktes op locaties waar hergebruik voor gebiedsvreemde functies niet wenselijk is. Kleinschalige ontwikkelingen zijn wel mogelijk, bijvoorbeeld een theeschenkerij of een informatiecentrum in een bestaande kas. Het stallen van caravans valt hier nadrukkelijk niet onder en moet worden uitgesloten in het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheid voor bestaande bouw- en gebruiksrechten in een voorgaand bestemmingsplan

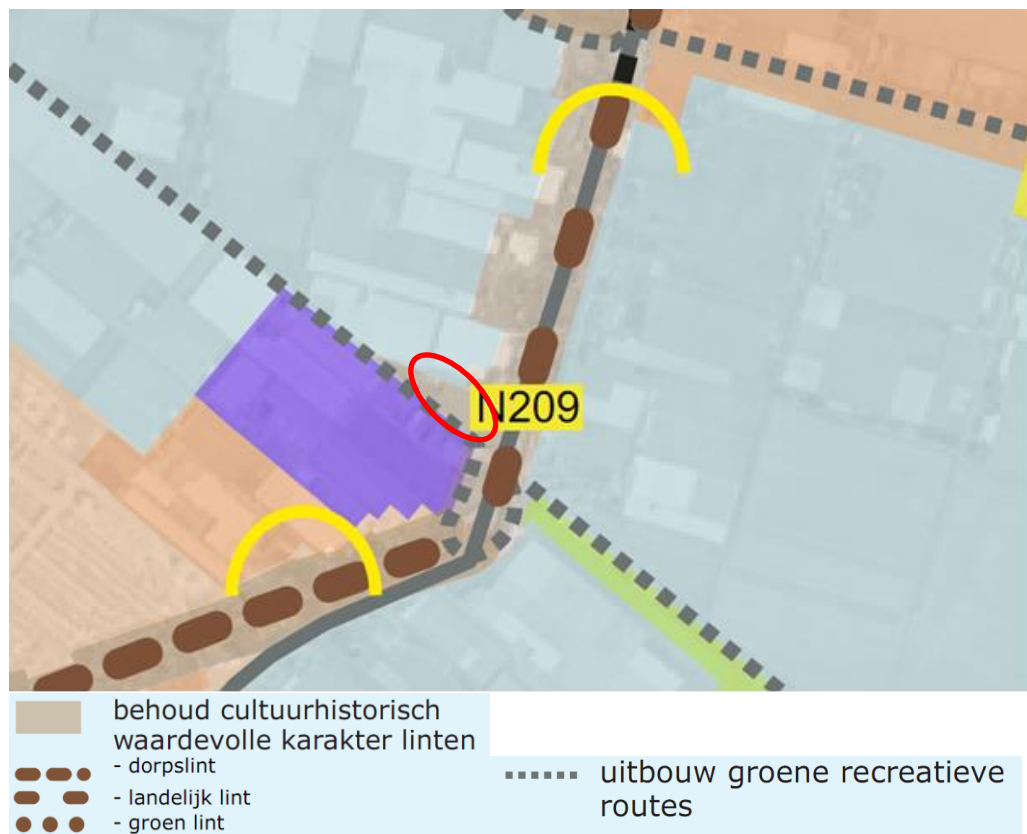
Voor zover in een geldend bestemmingsplan ongebruikte bouw- of gebruiksrechten zijn opgenomen die in strijd zijn met de bepalingen van de verordening, moeten deze bij een planherziening wegbestemd worden. In uitzonderlijke situaties kan de eigenaar of gebruiker hierdoor in onevenredige mate in zijn belangen worden getroffen, bijvoorbeeld als sprake is van een toezegging en concrete plannen zijn ontwikkeld voor gebruikmaking van het betreffende bouw- of gebruiksrecht. Omdat de afweging voor het toekennen van een tegemoetkoming voor planschade een verantwoordelijkheid is van de gemeente, is het logisch de gemeente ook de ruimte te laten om een afweging te kunnen maken over het al dan niet positief bestemmen van het betreffende bouw- of gebruiksrecht. De opgenomen afwijkingsmogelijkheid biedt hiervoor de mogelijkheid. De afwijkingsmogelijkheid is bedoeld voor uitzonderlijke situaties. De provincie verwacht van de gemeenten, dat terughoudend wordt omgegaan met de afwijkingsmogelijkheid.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in het herbestemmen van bestaande bebouwing. Bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

3.1.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld. Hieronder is een uitsnede weergegeven van de bij de visie behorende plankaart, alsook de relevante delen van de legenda. Met de rode cirkel is de projectlocatie aangegeven.



De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid behouden moeten blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. De ontwikkelingen die de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt in het lint van Berkel en Rodenrijs zijn te grootschalig en vormen voor toekomstige ontwikkelingen niet de juiste referentie. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint.

De in dit bestemmingsplan toegestane ontwikkelingen zorgen voor een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de lint. Het plan past bij de schaal en maat van het lint en is daarom in lijn met de structuurvisie.

Visie Transformatiegebied

In 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland de Visie Transformatiegebied vastgesteld. Het transformatiegebied is momenteel grotendeels in gebruik als glastuinbouwgebied. Het behouden en versterken van het glastuinbouwareaal vormt het belangrijkste uitgangspunt van deze visie. Deze versterking richt zich met name op het mogelijk maken van schaalvergroting op de lange termijn. In de huidige situatie is direct ten noorden van de kern Bergschenhoek sprake van een relatief kleinschalig glastuinbouwgebied. Deze kleinschaligheid is ontstaan door de uitbreiding van de kern Bergschenhoek en de ligging van de Warmoeziersweg. Voor de gefragmenteerde gebieden direct langs het lint geldt dat deze gebieden op de lange termijn ongeschikt zijn om dienst te doen als glastuinbouwgebied en eventueel kunnen worden getransformeerd naar woon/werk gebied.

Door glastuinbouw als uitgangspunt te nemen voor de visie is grootschalige verstedelijking in het transformatiegebied uitgesloten. Bovendien is grootschalige verstedelijking in dit gebied niet wenselijk vanwege het behoud van de ruimtelijke/functionele scheiding tussen de kernen Bleiswijk en Bergschenhoek. Kleinschalige projectmatige verstedelijking is wel mogelijk direct ten noordoosten van de kern Bergschenhoek (Oosteindsepad/Warmoeziersweg). Dit gebied heeft momenteel zowel ruimtelijk als functioneel een versnipperd karakter.

De ontwikkeling van het perceel Hoekeindseweg 119 (in de visie wordt nummer 121 genoemd) is op basis van deze visie verder uitgewerkt. Het perceel is gelegen in de zuidpunt van de buffer tussen Bleiswijk en Bergschenhoek, ten westen van de N209. Belangrijke thema's bij ontwikkelingen in dit gebied zijn kleinschaligheid, een groene inpassing en het combineren van wonen en werken.

De driehoekige kavel loopt vanaf de Hoekeindseweg circa 200 meter de polder in. Hiermee ligt een deel van de kavel buiten de 100 meter brede bufferzone vanaf de Hoekeindseweg. De inefficiënte driehoekige vorm van de kavel zorgt er echter voor dat het perceel niet interessant is voor het realiseren van nieuw glastuinbouw. Daarom wordt deze overhoek betrokken bij de ontwikkeling van de groene kwaliteitsbuffer tussen Bleiswijk en Bergschenhoek.

Op basis van de geformuleerde randvoorwaarden gaat de stedenbouwkundige visie voor het perceel uit van circa vijf woon/werk combinaties inclusief de twee reeds bestaande woningen. Kenmerkend voor het plan is de ruime opzet die ervoor zorgt dat de ontwikkeling een groene uitstraling krijgt en waardoor tevens rekening gehouden wordt met de afstand tussen woningen en bedrijfsactiviteiten in verband met milieu-hinder.

Vanwege de ligging aan de N209 en de Limiettocht dient veel aandacht uit te gaan naar een degelijke landschappelijke inpassing. Daarnaast is het wenselijk de aanwezige kasrelikten op het perceel te integreren in het uiteindelijke ontwerp en extra wateroppervlak te creëren door het verbreden van de bestaande watergangen.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling voldoet aan de in de visie gestelde randvoorwaarden en criteria.

3.2 Regionale behoefte

A. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij in het bestemmingsplan voor Hoekeindseweg 119 voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijfsbestemming (circa 4.500 m² bvo) met de mogelijkheid voor meerdere bedrijfs-/woon-werkwoningen toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel, het nieuwe bestemmingsplan voor Hoekeindseweg 119 is Ladderplichtig.

B. Verzorgingsgebied

Het bestemmingsplan voor Hoekeindseweg 119 voorziet in een kleinschalige ontwikkeling van wonen en werken. Gezien de kleinschalige omvang van de totaalontwikkeling en de beoogde kavels, richt het plan zich op een lokaal verzorgingsbereik.

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventer-

reinen binnen de COROP-regio plaatsvindt¹. Een groot deel (ruim 2/3^e deel) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken² komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Bovenstaande percentages zijn eveneens afhankelijk van het soort bedrijventerrein dat mogelijk wordt gemaakt. Een grootschalig logistiek terrein met grote bedrijven heeft een groter verzorgingsgebied dan een relatief klein, regulier bedrijventerrein gericht op het lokaal MKB. Voor de functies in het beoogde bestemmingsplan wordt dan ook uitgegaan van een lokaal verzorgingsgebied. De gemeente Lansingerland wordt als relevant verzorgingsgebied gehanteerd.

C. Hoekeindseweg 119 voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Kwantitatieve én kwalitatieve behoefte aan kleinschalige kavels voor bedrijfsruimte

Vraag naar bedrijfsruimte tot 2.000 m² bedraagt de komende tien jaar circa 6 tot 7 hectare

Voor het berekenen van de vraag naar bedrijventerrein/bedrijfsruimte in Lansingerland baseren we ons op de meest actuele bedrijventerreinenraming van de provincie Zuid-Holland (Stec Groep, 2017) en de verdieping voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) in bijzonder. Hieruit volgt een indicatieve totale kwantitatieve uitbreidingsvraag in de MRDH van naar verwachting circa 238 hectare in de periode 2016 t/m 2025. Uitgaande van een gelijkmatige vraagverdeling per jaar betekent dit een ruimte-vraag voor de periode 2018 t/m 2025 van circa 190 hectare. Voor de periode 2026 t/m 2030 wordt een behoefte verwacht van circa 119 hectare; uitgaande van een gelijke verdeling over 2026 t/m 2030 betekent dit een gezamenlijke vraag voor de jaren 2026 en 2027 van circa 48 hectare. Voor de regio MRDH wordt daarmee voor de periode 2018 t/m 2027 (bestemmingsplanperiode) een totale vraag verwacht van circa 238 hectare netto. Hiervan is een groot deel voorzien voor grootschalige logistiek (circa 40%) en een deel voor bedrijven met een hoge milieucategorie (HMC-bedrijven) (circa 6%).

Op basis van de uitgifte van bedrijventerrein in de afgelopen tien jaar (2007-2016) is het marktaandeel in de vraag voor de gemeente Lansingerland bepaald. In totaal werd er in de MRDH circa 244 hectare netto uitgegeven; het aandeel van Lansingerland was met circa 64 hectare zo'n 26%. Wanneer de uitgifte van veiling gebonden bedrijventerreinen (deels agro-gerelateerd) en het regionaal bedrijventerrein Prisma niet wordt meegerekend, bedraagt het marktaandeel voor de gemeente Lansingerland voor reguliere bedrijventerreinen (MKB) circa 10%. De indicatieve vraag voor Lansingerland (exclusief de

¹ De COROP-regio is een regio-indeling ten behoeve van analytische doeleinden, de COROP-regio voor Lansingerland is de regio Groot-Rijnmond.

² Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam).
Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).

vraag naar veilinggebonden en regionale bedrijventerreinen) komt daarmee op circa 24 hectare in de komende tien jaar.

In het bestemmingsplan Hoekeindseweg 119 bedraagt het maximum bruto vloeroppervlak voor bedrijven 4.500 m² met een maximum van 6 bedrijven. Het maximum bruto vloeroppervlak bedraagt 600 m² en voor één bedrijf binnen het plangebied maximaal 1.600 m². Om ook goed inzicht te krijgen in de kwalitatieve behoefte aan bedrijfsruimte, is het marktaandeel van bedrijfsruimte tot 2.000 m² geanalyseerd. Hiervoor is naar het marktaandeel van het transactievolume (opname) van bedrijfsruimte tot 2.000 m² gekeken (waarbij gerealiseerd wordt dat minimaal vijf van de zes bedrijven op de locatie een volume van maximaal 600 m² hebben). Dit marktaandeel bedraagt circa 25 tot 30% binnen het totale transactievolume in Lansingerland. Wanneer dit aandeel wordt gehanteerd, volgt hieruit een indicatieve vraag naar bedrijfsruimte tot 2.000 m² in Lansingerland van circa 6 tot 7 hectare netto.

Geen vergelijkbaar aanbod met beoogd profiel van Hoekeindseweg 119 beschikbaar
In Lansingerland is er momenteel een kwantitatief aanbod van bedrijventerreinen, exclusief het beschikbaar aanbod op de veilinggebonden bedrijventerreinen (Greenparc en Veilingterrein Bleiswijk) en het regionaal bedrijventerrein (Prisma) van circa 54 hectare (zie tabel 3.1).

Echter, het (kwalitatieve) profiel van deze terreinen is niet vergelijkbaar met het beoogde profiel van de kleinschalige bedrijfsruimte op Hoekeindseweg 119. Hieronder wordt dat kort nader toegelicht:

- De laatste bedrijfskavels op de locatie *Leeuwenhoekweg* zijn groter dan de beoogde omvang van de bedrijfsruimte op Hoekeindseweg 119 en bovendien alleen geschikt voor bedrijven met milieuhindercategorie 3.2 of 4.1 (ter vergelijking: de maximale milieuhindercategorie op Hoekeindseweg 119 bedraagt 2). Ook de vestiging van bedrijfswoningen en/of woon-werkeenheden is op deze locatie niet mogelijk. De gemeente Lansingerland werkt niet mee aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen, units of boxen op deze locatie (ook om bedrijven ruimte te bieden die beter aansluiten bij het profiel van de locatie).
- *Bedrijventerrein Oudeland* is een hoogwaardig bedrijventerrein dat vooral geschikt is voor (middel)grote bedrijven. Het terrein beschikt weliswaar over twee kavels van 3.000 m², maar deze kavels zijn onvergelijkbaar met de ruimte die op Hoekeindseweg 119 worden aangeboden. Het gaat om een randkavel op een schiereiland (driehoekig) en een (deels) ovale kavel in het middengebied van het bedrijventerrein. De ligging en vorm van beide kavels maakt dat deze kavels weinig geschikt zijn voor reguliere bedrijfsruimte, zoals die op de Hoekeindseweg 119 wel zijn beoogd. Overige kavels op Oudeland zijn, gezien het kaveloverzicht, groter dan 7.000 m² en bieden daarmee meer bebouwingsmogelijkheden dan het totale planvolume op Hoekeindseweg 119. Dat Oudeland vooral bedoeld is voor grotere MKB bedrijven volgt ook uit het feit dat het merendeel van het uitgeefbaar aanbod bestaat uit kavels groter dan 2 hectare netto. Daaruit wordt ook geconcludeerd dat Oudeland niet alleen een lokaal verzorgingsgebied (zoals de beoogde reikwijdte van Hoekeindseweg 119) heeft, maar concurreert in een groter, bovenlokaal speelveld. Ook op Oudeland zijn geen bedrijfswoningen en/of woon-werkeenheden mogelijk.

Tabel 3.1: overzicht van uitgeefbaar aanbod van bedrijventerreinen in Lansingerland

Kern	Locatie	Uitgeefbaar (ha)	Toelichting
------	---------	------------------	-------------

Bergschenhoek	Leeuwenhoekweg	1,5	• Geen mogelijkheid voor woon-werk eenheden en/of bedrijfswoningen • Alleen nog ruimte voor bedrijven met milieucategorie 3.2 of 4.1 • Op deze locatie is geen ruimte meer beschikbaar voor nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen, units of boxen.
Berkel en Rodenrijs	Oudeland	52,7	• Hoogwaardig bedrijventerrein voor (middel)grote MKB bedrijven • Merendeel van kavels op Oudeland zijn groter dan 2 hectare (bron: kaveloverzicht Oudeland). • Minimale kavelomvang bedraagt circa 3.000 m² (maar betreft slechts twee kavels, waarvan één driehoekig op een schiereiland en één ovale kavel in het middengebied van het terrein). Overige kavels zijn allemaal groter dan 7.000 m² (en daarmee groter dan totale volume op Hoekeindseweg 119) • Geen mogelijkheid voor woon-werk eenheden en/of bedrijfswoningen
Totaal		54,2	

Bron: gemeente Lansingerland, 2018

Leegstand van bedrijfsruimte onder frictieniveau in Lansingerland

Uit de analyse van het bestaande aanbod aan beschikbare bedrijfsruimte, blijkt dat in de gemeente Lansingerland het totale leegstandspercentage (aanbod-voorraadratio van 2,6%³) onder het gewenste frictieniveau (5%) ligt. Een frictieleegstand van 5% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt.

Dit betekent dat binnen het verzorgingsgebied van Hoekeindseweg 119, de behoefte niet of slechts zeer beperkt kan worden opgevangen in leegstaande bedrijfsruimte.

Toevoeging van maximaal 4.500 m² bedrijfsruimte zorgt niet voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Toevoeging van maximaal 4.500 m² bedrijfsruimte is in verhouding tot de totale voorraad aan bedrijventerreinen (233 hectare, waarvan circa 50% bebouwd, oftewel zo'n 1,17 miljoen m²) dermate beperkt, dat de ruimtelijke effecten op de bestaande voorraad nihil zijn. Onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) als gevolg van deze nieuwe stedelijke ontwikkeling worden dan ook niet verwacht.

Conclusie – behoefte aan toevoeging van bedrijfsruimte op Hoekeindseweg 119

Geconcludeerd wordt dat er binnen de gemeente Lansingerland geen hard planaanbod beschikbaar is met een vergelijkbaar profiel als de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling van Hoekeindseweg 119. De totale vraag naar bedrijfsruimte tot 2.000 m² bedraagt circa 6 tot 7 hectare. Het totale aanbod aan bedrijventerreinen, exclusief de veilinggebonden locaties en het regionale terrein voor grootschalige logistiek (Prisma), bedraagt circa 54 hectare netto. Kwalitatieve analyse van het planaanbod resulteert in de conclusie dat beide locaties zich vooral richten op (middel)grote bedrijven (>2.000 m²) die behoefte hebben aan ruimere kavels dan op Hoekeindseweg 119 worden aangeboden. De beoogde doelgroep voor de Hoekeindseweg 119 is daarmee niet te vergelijken met de eindgebruikers op Leeuwenhoekweg en Oudeland. Op Oudeland zijn twee kavels beschikbaar met een min of meer vergelijkbare omvang als op de Hoekeindseweg 119, maar beide kavels zijn door ligging en vorm, weinig geschikt voor de beoogde doelgroep (reguliere MKB bedrijven). Geconcludeerd wordt dat de vraag naar bedrijfsruimte van 600 tot maximaal 1.600 m² (zoals beoogd op de Hoekeindseweg 119) binnen het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen niet of nauwelijks kan worden opgevangen. Bovendien ligt de leegstand in de gemeente onder frictieniveau (aanbod-voorraadratio van

³ Bron: Cushman&Wakefield, januari 2018

2,6%). De toevoeging van maximaal 4.500 m2 bedrijfsruimte op een totale voorraad van circa 1,17 miljoen m2 zorgt daarmee niet voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Zowel kwantitatief als kwalitatief is er behoefte aan bedrijfsruimte op Hoekeindseweg 119.

Ontwikkeling van maximaal vijf bedrijfswoningen past binnen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In regionaal verband (Regio Rotterdam) is de Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 opgesteld. Lansingerland was tot 2015 nog onderdeel van de WGR+ regio Stadsregio Rotterdam. Uit deze regionale woonvisie volgt dat Lansingerland per jaar gemiddeld 400 woningen mag toevoegen. Wanneer de markt aantrekt treden partijen in overleg. Ook zijn er afspraken gemaakt over het voldoende huisvesten van de sociale (primaire) doelgroep. Na opheffing van de Stadsregio Rotterdam zijn de Woningmarktafspraken 2014-2020 nog steeds kracht en monitort Lansingerland samen met de gemeente Rotterdam de afspraken voor subregio Noord. Daarnaast is er vanuit de gehele regio Rotterdam behoefte aan continuering van de regionale samenwerking. Op basis van een bestuursovereenkomst is er in een nieuwe vorm regionale afstemming van beleid, uitvoering en monitoring van regels over de verdeling van woonruimte en de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad.

In 2017 zijn de samenwerkende gemeenten van de regio Rotterdam gestart met de actualisatie van de regionale woonvisie. Om goedkeuring te krijgen, eist de Provincie Zuid-Holland het volgende van de regio:

- 1) In de periode 2020-2030 voldoende sociale voorraad in de regio Rotterdam realiseren;
- 2) Een meer evenwichtige regio: meer evenwicht in de spreiding, betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

De intentie van de regio is om onder gebruik making van regionale onderzoeksuitkomsten bovengenoemde onderwerpen medio 2018 vast te leggen in een convenant woningmarktafspraken. Op dit moment zijn de woningmarktafspraken 2014-2020 nog ons uitgangspunt. Wel is al duidelijk dat de regio en de provincie voor de toekomst een sterke focus heeft op het aandeel sociale woningen in randgemeenten zoals Lansingerland. Daarnaast speelt de verstedelijkingsagenda van de Provincie Zuid-Holland en de behoefte aan versnelling van woningbouw in het stedelijk gebied een belangrijk rol voor de aantallen te realiseren woningen.

De huidige planvoorraad in Lansingerland bedraagt circa 5.200 woningen (peildatum 1 januari 2018). Op basis van de meest actuele regionale afspraken en prognoses wordt geconcludeerd dat de behoefte (vraag) en het aanbod (programma) de komende tien jaar goed in lijn zijn. Er is geen overaanbod van harde plannen voor woningbouw in Lansingerland tot en met 2027. Volgens de woonvisie van Lansingerland is er ruimte voor nieuwe private ontwikkelingen die van meerwaarde kunnen zijn voor Lansingerland, bijvoorbeeld 'wanneer daarmee een verkeerskundige, stedenbouwkundige of andere maatschappelijke uitdaging opgelost kan worden'. De beoogde ontwikkeling op Hoekeindseweg 119 is een goed voorbeeld van een dergelijke private ontwikkeling, waarbij een plangebied dat voor het grootste deel onbebouwd is (er staan slechts enkele kleinschalige gebouwen) wordt ontwikkeld tot combinatie van (bedrijfs)wonen en bedrijvigheid. De locatie is ook vanwege de omvang niet meer geschikt voor een glastuinbouwfunctie. Dat wordt ook in de uitspraak van de Raad van State (kenmerk 200707736/1) van 13 augustus 2008 bevestigd. De locatie is niet meer in gebruik en verloederd. Het is gewenst om deze locatie een nieuwe passende invulling te geven. Ge-

zien het karakter van het gebied en de directe omgeving ligt een combinatie van wonen en werken voor de hand. De kwaliteit van het gebied wordt door de zorgvuldige inpas-sing van de nieuwe functies in het gebied verbeterd.

Bedrijfswoningen zijn een specifiek, kwalitatief segment, waarvan in de gemeente Lan-singerland momenteel geen planaanbod beschikbaar is. Bovendien is de leegstand in dit marktsegment onder frictieniveau (vergelijkbaar met de reguliere woningmarkt). Het toe-voegen van enkele bedrijfswoningen voorziet daarmee in een kwantitatieve en kwalita-tieve behoefte. Bovendien heeft het toevoegen van maximaal vijf bedrijfswoningen op het totaal van 400 woningen per jaar in de gemeente geen ongewenste ruimtelijke effec-ten en heeft geen ongewenst effect op lokaal en regionaal niveau.

Overigens, in het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgesteld, jurisprudentie geeft daarover meer duidelijkheid. Bij toevoeging van woningen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf circa 12 woningen⁴.

Behoefte aan ontwikkeling van 5 woon-werkeenheden in Lansingerland

De behoefte aan woon-werk eenheden ('werken in huis', 'werken aan huis' en 'werken bij huis') komt voornamelijk uit groei van de kleinere bedrijven. In het bijzonder voor nieuwe locaties komt de behoefte voort uit eenmanszaken en ZZP'ers. Bedrijven ont-groeien de woonomgeving – bijvoorbeeld omdat meer opslag- en werkruimte nodig is- en groeien op een woonwerk locatie door naar een onderneming met meer personeel. Ook in de gemeente Lansingerland stijgt het aantal werkzame personen (banen) minder snel dan het aantal vestigingen (bron: Lisa, 2017). Dit geeft aan dat bedrijven gemiddeld kleiner van schaal worden. In de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt zien we dat gemiddeld ongeveer de helft van het aantal transacties kleinschalig vastgoed betrof (< 500 m2). Ook voor de gemeente Lansingerland gaat dit op.

Uit recente prognoses van woonwerkontwikkeling voor onder meer de gemeenten Arn-hem, Beesel, Boekel, Hendrik-Ido-Ambacht en Roosendaal, wordt geconcludeerd dat gemiddeld circa 1 tot 3% van de totale woningbouwbehoefte is toe te rekenen aan woonwerkunits. In de gemeente Lansingerland zou dit, op basis van de meest actuele woningbouwprognoses van circa 400 woningen per jaar, zich vertalen in een actuele vraag van circa 4 woonwerk eenheden per jaar (uitgaande van de onderkant van de bandbreedte, 1% van de totale woningbouwbehoefte per jaar). Het type woon-werk een-heden kan daarbij variëren van werken in huis, werken aan huis en werken bij huis. Ook het soort bedrijfsruimte is verschillend: dit kan zowel gaan om een bedrijfshal of loods nabij of geschakeld aan de woning, als een meer kantoorachtige invulling. Op reguliere bedrijventerreinen, waar vaak ook hogere milieucategorieën toegestaan zijn, is een mix van wonen en werken moeilijk realiseerbaar. Onderhavig plan is ontwikkeld om te voor-zien in een behoefte aan dergelijke bedrijven.

Momenteel beschikt de gemeente Lansingerland niet over hard planaanbod voor woon-werk eenheden. Het beoogde planaanbod voor Hoekeindseweg 119 van maximaal 5 woon-werkeenheden past daarmee goed binnen de kwantitatieve en kwalitatieve be-hoefte. Daarbij is de toevoeging van maximaal vijf woon-werkkavels dermate beperkt in verhouding tot de totale woning- en bedrijfsruimtemarkt, dat de effecten op de bestaande voorraad nihil zijn.

⁴ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

4. WATER

4.1 Kader

4.1.1 Europees en rijksbeleid

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Het beleid van de bovenstaande nota is doorvertaald naar het beleid van het hoogheemraadschap, de waterbeheerder van het gebied.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en in-

filtraties, 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

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.

4.1.2. Provinciaal beleid

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

- 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* 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 regio-

nale 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.

4.1.3 Beleid waterbeheerder, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 is het eerste Waterbeheerplan waarin het beleid voor alle taken van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is opgenomen. Voor de gemeente Lansingerland zijn dit: de waterveiligheid (waterkeringenbeheer; bescherming tegen overstroming), de zorg voor oppervlaktewater en grondwater, het beheer van de afvalwaterketen en emissies.

Accenten voor de komende jaren liggen op het op orde krijgen en houden van de basisbeheerstaken, kosteneffectiviteit en kostenbeheersing. Hierbij wordt voorrang gegeven aan de waterveiligheid. HHSK speelt proactief in op ruimtelijke ontwikkelingen (adviseren, kansen benutten, randvoorwaarden stellen). Samenwerking met partijen binnen en buiten het gebied is belangrijk. In de taakuitoefening houdt HHSK rekening met landschappelijke waarden, natuur, cultuurhistorie en (recreatief) medegebruik, voor zover dat niet ten koste gaat van een doelmatige behartiging van de waterschapstaken.

Stedelijke waterplannen zijn een belangrijk instrument om de samenwerking en afstemming met gemeenten te bevorderen, en gezamenlijk tot een uitgebalanceerde aanpak te komen. Dit overigens met behoud van de wederzijdse taken en verantwoordelijkheden. De prioriteit binnen het stedelijke gebied ligt voor HHSK, naast de rioleringsinspanningen van de gemeenten, bij de maatregelen om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Daarnaast wil HHSK in de waterplannen meer aandacht besteden aan het operationele beheer en onderhoud van het watersysteem, zoals baggerwerk in stedelijk gebied. Zowel voor de waterkwaliteit (schoon en aantrekkelijk water) als voor waterkwantiteit (water aan en afvoer; het voorkómen van wateroverlast) is het belangrijk dat dit goed wordt geregeld. Een belangrijke KRW-maatregel binnen de gemeente Lansingerland is het aansluiten van de glastuinbouwbedrijven (kassen) op de riolering. Vanuit het NBW is er een opgave om extra waterberging en afvoercapaciteit te realiseren zodat aan de wateroverlastnormering kan worden voldaan.

In de nota "Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen" is het beleid geformuleerd over de waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Samenvattend betekent het beleid het volgende:

1. Aan ontwikkeling die een toename van het verhard oppervlak betekent met minder dan 500 m², worden geen waterbergingseisen gesteld.
2. Bij ontwikkelingen die een toename van het verharde oppervlak betekenen van minder dan 5 ha en die zijn gelegen in een overwegend onverhard blijvend weidegebied dat ruimschoots aan de normen voor wateroverlast voldoet, kan wor-

den volstaan met het graven van een aanvullende waterberging van 10% van de netto toename van het verhard oppervlak.

Bij de overige ontwikkelingen wordt aan de hand van de eigenschappen van het gebied vastgesteld hoeveel aanvullende waterberging benodigd is.

4.1.4. Gemeentelijk beleid

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 rioleringsring;
- 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.

In de eindrapportage van het Waterplan zijn de knelpunten en visie uitgewerkt tot een concreet maatregelenprogramma voor het watersysteem van Lansingerland. Het maatregelenpakket vormt een compleet pakket met samenhangende maatregelen. Bij de nadere uitwerking van deze maatregelen is het de bedoeling, dat er een integraal pakket tot uitvoering komt. Het waterplan vormt bovenal een samenwerkingsplan.

Gemeentelijk Rioleringsplan

In het vigerende Gemeentelijke Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, het Hoogheemraadschap van Delfland, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenwaard en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

De gemeente hecht belang aan duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie

vasthouden/verwerken van hemelwater, maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

4.2 Onderzoek

Het plangebied Hoekeindseweg 119 ligt binnen de waterhuishoudkundige eenheid van de Polder Bleiswijk. Deze polder watert af op de Rotte, oorspronkelijk via de Limiettocht, maar na de aanleg van de N209, verloopt de afwatering buitenlangs richting het gemaal de Kooij.

Waterpeil

De Polder Bleiswijk kent verschillende peilgebieden. Het plangebied Hoekeindseweg ligt op de grens tussen twee peilgebieden, maar behoort in het geheel toe aan het peilgebied met -6,55m NAP.

Waterveiligheid

Het plangebied valt buiten de waterkering. Er vindt geen grondwateronttrekking plaats, noch andere werkzaamheden of activiteiten die van invloed zijn op de stabiliteit van de waterkering.

Oppervlaktewater

Rond en in het plangebied bevinden zich geen hoofdwatgangen. De afvoersloten rond en in het gebied vallen onder de categorie 'overige watgangen' en hebben naast afvoer een waterbergende functie. Het onderhoud van de watgangen ligt bij de eigenaren van de aanliggende percelen. Voor de overige watgangen is een beschermingszone gedefinieerd van één meter uit de boveninsteek van de waterlijn. Deze zone dient vrij te worden gehouden van bebouwing en verharding.

Het huidige peil van – 6,55m NAP wordt gehandhaafd. De adviesdrooglegging van het hoogheemraadschap bedraagt 1,30 meter. De eisen van de gemeente met betrekking tot de drooglegging zijn bepalend voor de uiteindelijke maaiveldpeilen.

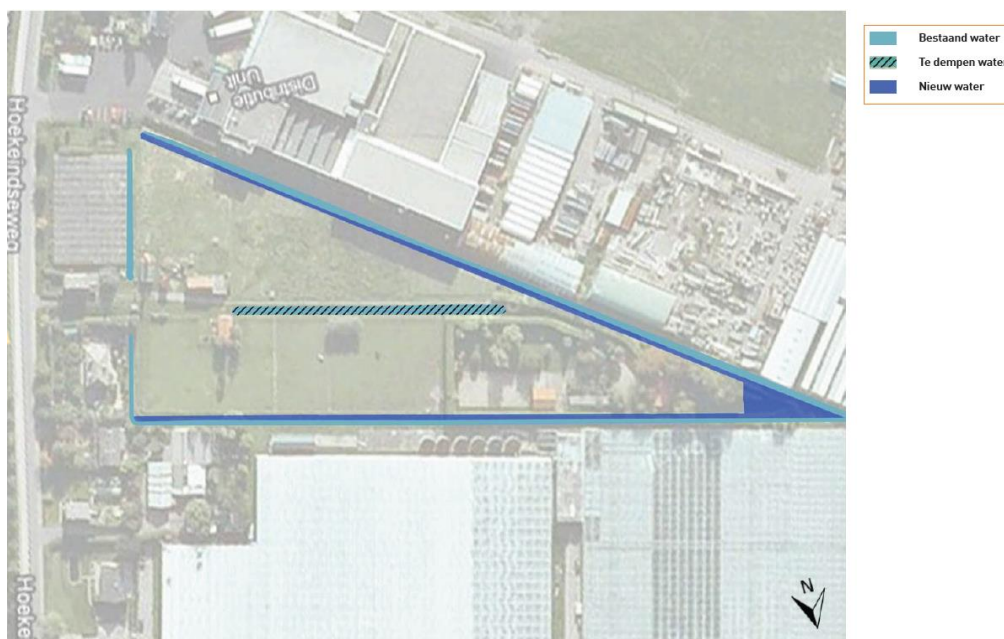
Waterkwantiteit

Ten behoeve van de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied, vinden activiteiten plaats, die van invloed zijn op de waterkwantiteit in het peilgebied van -6,55m NAP. Het betreft:

1) het dempen van een overige watgang midden in het plangebied ten behoeve van de planontwikkeling. Deze hoeveelheid water dient één op één te worden gecompenseerd binnen het peilgebied.

2) Ten behoeve van de planontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak. Hiervoor is aanvullende waterberging benodigd. Deze bedraagt 8,4% van het bruto oppervlak.

De te compenseren en aanvullende waterberging wordt gerealiseerd door de bestaande sloten langs het perceel te verbreden. Daar waar deze twee sloten samen komen, wordt een waterpartij gemaakt. Zo wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de waterkwantiteit, ook de doorstroming van de bestaande sloten verbeterd door de verbreding van de watgangen en ontstaat een kavel die zowel waterhuishoudkundig als inrichtingstechnisch is geoptimaliseerd.



Afbeelding: Toekomstige waterkwantiteit plangebied

Waterkwaliteit

De verbreding van de watergangen draagt bij tot een verbeterd doorstroomprofiel. Aanvullend kan met een afkoppelbeleid in de nadere uitwerking van de planontwikkeling het schone regenwater rechtstreeks worden geloosd op het oppervlaktewater, waardoor geen onnodige belasting van het rioolstelsel optreedt. Ecologisch is binnen het gebied, ingeklemd tussen kassen en bedrijventerrein, weinig aanleiding en mogelijkheid voor natuurvriendelijke oevers en andere ecologische maatregelen. Wel kan in de uitwerking van de planontwikkeling onderzocht worden of natuurlijke zuivering via berminfiltratie nodig dan wel wenselijk is. Er zullen geen uitlogbare materialen worden toegepast in het plangebied.

Langs de Limiettocht is een bomenrij gepland, als landschappelijk versterking van de watergang en dieptewerking van de polder. Met de keuze van de boomsoort (bijvoorbeeld knotels of knotwilg) levert dit geen bedreiging voor de waterkwaliteit op.

4.3 Conclusie

De waterparagraaf is in de voorbereidingsfase van dit bestemmingsplan voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard heeft aangegeven akkoord te gaan met de inhoud van deze paragraaf.

5. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.1 Archeologie

5.1.1 Kader

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.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Gemeentelijk Archeologiebeleid

Sinds 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland van kracht. Onderdeel van dit beleid is de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gemeentelijk grondgebied. Deze kaart geeft voor de hele gemeente Lansingerland inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem. Dit in combinatie met de daarbij behorende historisch landschappelijke context. Op basis van de kaart zijn concrete beleidsadviezen voor de omgang met het archeologische bodemarchief in de gemeente geformuleerd.

5.1.2 Onderzoek

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart behorend bij de Beleidsnota Archeologie heeft het plangebied geen verwachtingswaarde.

5.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

5.2 Cultuurhistorie

5.2.1 Kader

Nota Belvedere

In de “Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.1.1 waarin de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland reeds beschreven wordt.

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

Nota CultuurhistoriePlus

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. De Nota Cultuurhistorie Plus vormt hiervoor de basis en geeft voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid een beschrijving van de ruimtelijke geschiedenis van het gebied.

De Nota Cultuurhistorie Plus is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande omgeving in Lansingerland te benoemen en te beschermen. Een goed begrip van de ontstaansgeschiedenis van de verschillende gebiedstypen maakt het makkelijker om nieuwe ontwikkelingen in te passen.

5.2.2 Onderzoek

De bodem van het gemeentelijk grondgebied bestaat in de huidige situatie uit zeeklei en veen. De oppervlakte zeeklei is verreweg het grootst en valt samen met de droog-

makerijen, polders die zijn ontstaan door het droogmalen van (veen)plassen. De zee-klei-bodems zijn wisselend van samenstelling en variëren van kalkhoudend en plaatselijk ook enigszins zandig tot kalkarm met een venige bovengrond en een slappe ondergrond. De zeelei-afzettingen zijn gevormd in het Holocene (het geologisch tijdvak vanaf circa 8000 voor Chr.), vooral tijdens het Subborea (3000 - 700 voor Chr.). Na het terugtrekken van de kustlijn, zo'n 5000 jaar geleden, kwam het huidige westelijk deel van Zuid-Holland boven water en ging het zand (afkomstig van de voormalige zeebodem en aangevoerd door Rijn en Maas) stuiven. Er ontstonden noord-zuid lopende complexen strandwallen. Via enkele gaten daarin had de zee vrije toegang tot een groot gebied achter de strandwallenkust. Daar werd zeelei afgezet in een wadachtig milieu met zandplaten, getijdekreken, kwelders e.d. Toen de kust vanaf omstreeks 2200 voor Chr. meer en meer gesloten raakte, brak - onder invloed van de stagnerende afwatering - een periode van veengroei aan (Hollandveen). Het afgestorven, onverteerde plantaardig materiaal kon zich ophopen tot een meters dikke veenlaag. Waar de zee plaatselijk door de strandwallen heen brak kon nog wel klei worden afgezet (afzettingen Gantel Laag, 500 - 200 voor Chr.) en stopte de veengroei. De veenvorming verliep verder tot aan de ontginningen in de Vroege Middeleeuwen min of meer ongestoord. Na de Middeleeuwen ging men in de 16de/17de eeuw op grote schaal over tot afgraving en uitbaggering van veen in het kader van de turfwinning, de zogenaamde vervening. Deze geschiedde zo rigoureus dat na afloop niet alleen bijna alle veen was verdwenen, maar ook grote waterplassen waren ontstaan. Na droogmaking van deze veenplassen kwam de oude zeelei weer aan de oppervlakte. Het veen in de gemeente Lansingerland bestaat uit bovenland, restanten van een ooit veel uitgebreider veengebied. In tegenstelling tot de omgeving is het bovenland niet afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Het bovenland ligt in smalle stroken aan de randen van de droogmakerijen en valt grotendeels samen met de historische bebouwingslinten.



Afbeelding: Overzicht cultuur-historische structuren en elementen (Nota Cultuurhistorie Plus)



Afbeelding: Historische lintstructuur tussen de glastuinbouw

Bebouwingsstructuur

De eerste ontginningsassen (het lint Berkel en Rodenrijs, het lint Bleiswijk - Bergschenhoek en de Rottekade) zijn oorspronkelijke bebouwingslinten, die in de loop der eeuwen steeds verder zijn verdicht met arbeiderswoningen en boerderijen. Op kruispunten van wegen zijn de kernen van de dorpen ontstaan. Het plangebied aan de Hoekeindseweg maakt onderdeel uit van het historisch lint. Dit polderlint, ook wel 'bovenland' genoemd, ligt hoger dan de daarachter gelegen polders, die inmiddels vol staan met bedrijfsbebouwing en kassen. Het lint kent een duidelijke opbouw: een boezemvaart met een weg erlangs, langs deze weg de bebouwing en daarachter de droogmakerijen.

Het contrast tussen het oude lint met haar kleinschalige en historische bebouwing en de lager gelegen droogmakerijen is groot. Daar waar de linten als historisch kader nog duidelijk herkenbaar zijn, is van de geschiedenis van de vervening en droogmakerij alleen nog het hoogteverschil zichtbaar. De lage polderdelen zijn veelal volgebouwd met kassen en bedrijfsbebouwing.

Opvallend is het individuele karakter van het lint, met losse linten van vrijstaande woningen op een eigen kavel. De woningen zijn kleinschalig en kennen een wisselende positie en richting ten opzichte van het lint. Deze individuele opbouw van het lint wordt versterkt door het open karakter van het lint, waardoor regelmatig een blik op het diepe kavel erachter kan worden getoond. Van een duidelijke rooilijn is geen sprake. Tuinen en erven bepalen voor een belangrijk deel het groene karakter langs het lint.

Bebouwing

De bebouwing is divers. Door de individuele bouw van de woningen, meestal kavel voor kavel, is de architectuur onderling verschillend. Ze dateren uit verschillende tijden en kennen verschillende stijlen. Ze verschillen in grootte, dakvorm en kaprichting, hoewel de meest voorkomende dakvorm een variatie op het zadeldak is. Naast de verschillen in woningtype (van arbeiderswoning, tuinderswoning tot boerderijen en bedrijfsgebouwen) is ook het verschil in materiaal en kleurtype per pand opvallend. Aan het lint van de Hoekeindseweg is gemêleerd baksteen met traditionele dakpannen wel het overheersende beeld.

Waterstructuur

Het polderlint van de as Bergschenhoek - Bleiswijk, wordt aan de oostzijde begeleid door de hooggelegen boezemvaart. Ter plaatse van het plangebied is dit directe verband verbroken door de ligging van de N209. Parallel aan het ontginningslint zijn een aantal tochten herkenbaar, die de afwatering verzorgen. De Limiettocht is de overgang van twee ontginningsrichtingen en grenst direct aan het plangebied. De Limiettocht fungeert als belangrijke verbinding tussen de sloten en tochten in de laag gelegen polders en Rotte, waar het water via gemalen naar toe wordt gevoerd. Op de grens van Bovenland en droogmakerij is evenwijdig aan het lint een watergang, die echter niet overal even herkenbaar is in het landschap.

Landschap

Het water in dit van oorsprong veenweidegebied speelt een belangrijke rol in de herkenbaarheid van het landschap. Niets voor niets wordt vermeld dat mogelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landschap dienen te respecteren. In de Verorde-

ning Ruimte van de Provincie wordt verwezen naar het Kwaliteitsatlas van het Groene Hart.

De kernkwaliteiten zijn benoemd als:

1. Landschappelijke diversiteit (bijvoorbeeld contrasten droog-nat, hoog-laag, open-dicht, groot-klein).
2. Veenweidekarakter (w.o. sloten, kades, dijken, lintdorpen, maar ook elementen, die blijvend zijn verdwenen voor het plangebied, zoals de openheid, vee en weide, rietlanden en moeras).
3. Openheid, waarmee het zicht op de horizon wordt bedoeld. Dit is schaars goed in de Randstad en soms alleen te verkrijgen in de randen.
4. Rust en stilte. Deze vierde kernkwaliteit is net als openheid een kwetsbare kernkwaliteit en schaars in de drukke Randstad.

Delen van de eerste twee kernkwaliteiten kunnen worden gerealiseerd, door rekening te houden met de cultuurhistorie en de waterstructuur. Met name de laatste kernkwaliteiten lijken door de grootschalige glastuinbouw uit het gebied gebannen. Het groene en landschappelijke karakter van het bovenland - de 'randen' - kunnen wel behouden en versterkt worden. Dit kan door de variatie in rooilijn, de doorzichten en kleinschalige vrijstaande bebouwing langs het open lint met grote groene erven en erfbeplanting te respecteren. Ook beplantingslijnen die de richting van het landschap benadrukken, hebben hun toegevoegde waarde en kunnen verder versterkt worden.

Historische bouwwerken

Binnen het plangebied staan een tweetal historische bouwwerken. Het betreft de schoorstenen die in de vorige eeuw gebruikt werden om de kassen te verwarmen. Een van de twee schoorstenen is inmiddels geheel begroeid met beplanting. De staat van onderhoud en de mogelijkheid om deze historische relicten van de vroege glastuinbouw te bewaren zal nader onderzocht moeten worden. Wanneer mogelijk dienen deze bouwwerken bewaard te worden als beeld dragers van de bedrijvigheid in Lansingerland. Er bevinden zich verder geen beschermde monumenten in het plangebied.

5.2.3 Conclusie

In of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen monumenten. Bij de realisatie van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen zal het karakter van het lint zoveel mogelijk worden behouden. Het bestemmingsplan doet daarmee geen afbreuk aan bestaande cultuurhistorische waarden.

6. Milieu

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke invloed het plan heeft op verscheidene milieuaspecten, zoals de bodemkwaliteit, akoestische aspecten, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

6.2 Bodemkwaliteit

6.2.1 Kader

Wet bodembescherming

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

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) 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 om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Gemeentelijk 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.

6.2.2 Onderzoek

In mei 2012 is door onderzoeksbureau SMA een verkennend bodemonderzoek voor dit plangebied uitgevoerd (zie bijlage 3). Over het algemeen geven de in het plangebied geconstateerde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Er dient wel rekening mee te worden gehouden dat verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. Rond het half verharde pad dient door nader onderzoek naar de ernst (en omvang) van de geconstateerde sterke PAK- en matige zinkverontreiniging plaats te vinden. Daarnaast dient ook de matige loodverontreiniging ter plaatse van de bovengrondse stookolietank onderzocht te worden. Tenslotte dient de matige verontreiniging met 1,2-dichlooretheen in het grondwater ter plaatse van peilbuis 37 nader onderzocht te worden.

Tijdens het veldwerk heeft het onderzoeksbureau lagen met meer dan 50% bodemvreemd materiaal aangetroffen (puin). Deze lagen zijn in het onderzoek niet geanalyseerd omdat zij niet onder de Wet bodembescherming vallen. Deze lagen kunnen echter wel stoffen bevatten, die bij vermenging met grond, een nieuwe bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Geadviseerd wordt om deze lagen te verwijderen.

In oktober 2016 is n.a.v. het eerder uitgevoerde onderzoek aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). De in het plangebied geconstateerde gehalten in de grond en het grondwater geven volgens het onderzoeksbureau geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Ter plaatse van deze locatie is geen geval van ernstige bodemverontreiniging geconstateerd waardoor er geen aanleiding

is tot een vorm van saneren of beheren. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.2.3 Conclusie

Voor het onderhavige plangebied geldt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen.

6.3 Akoestische aspecten

6.3.1 Kader

De Wet geluidhinder biedt (Wgh) het wettelijk kader voor de toelaatbare geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Overige akoestische aspecten met betrekking tot geluidszones van gezoneerde industrieterreinen, vliegvelden of spoorwegen zijn hier niet aan de orde. Ook maakt het bestemmingsplan geen bedrijven mogelijk die op een gezoneerd industrieterrein horen. Daarom is voor dit bestemmingsplan alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

In zijn algemeenheid stelt de Wgh eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg of wijziging van een weg, of bijvoorbeeld nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van de weg. Binnen deze zone wordt de geluidsbelasting vastgesteld. De geluidsbelasting (Lden-waarde) wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de volgende geluidsniveaus:

- het equivalente geluidsniveau (Leq) over de dagperiode (07:00-19:00 uur);
- het equivalente geluidsniveau (Leq) over de avondperiode (19:00-23:00 uur), verhoogd met 5 dB;
- het equivalente geluidsniveau (Leq) over de nachtperiode (23:00-07:00 uur), verhoogd met 10 dB.

Op basis van artikel 82 lid 1 van de Wgh geldt voor de geluidsbelasting vanuit een weg op de gevel van een woning een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis van artikel 83 lid 1 Wgh mag een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in buitenstedelijk gebied 53 dB en voor woningen in stedelijk gebied 58 dB niet te boven mag gaan.

6.3.2 Onderzoek

De geprojecteerde bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de op basis van de Wet geluidhinder als zodanig aangemerkte geluidzone langs de Hoekeindseweg (N209 en parallelweg), een buitenstedelijke weg. Daarom is het nodig om de geluidsbelasting op de geprojecteerde woningen nader te onderzoeken. In augustus 2012 is door onderzoeksbureau Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is in 2016 geactualiseerd (zie bijlage 5).

Het bestemmingsplan is flexibel opgesteld, zodat verschillende verkavelingen mogelijk zijn. Hiervoor zijn in de regels bepalingen opgenomen, waarbij bouwplannen gekoppeld worden aan een onderzoekplicht. In de onderzoeksrapporten moeten wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden vastgesteld en waar zo nodig maatregelen worden toegepast.

Voor het uitgevoerde onderzoek zijn de mogelijke verkavelingsvarianten onderzocht. Het effect op de geluidscontour is bij alle varianten vergelijkbaar (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: Geluidscontouren wegverkeerslawaai

Gebleken is, dat vanaf circa 90 meter afstand vanuit de voorste perceelsgrens wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Ten aanzien van het realiseren van (bedrijfs)woningen in deze zone bestaan vanuit het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen. In het gebied tussen de 90 en 70 meter vanuit de voorste perceelsgrens wordt de grenswaarde van 48 dB overschreden maar ligt het geluidsniveau als gevolg van wegverkeerslawaai lager dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor het realiseren van (bedrijfs)woningen in deze zone moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld. In het gebied tot 70 meter vanuit de voorste perceelsgrens is in principe sprake van een geluidsniveau dat hoger ligt dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Het realiseren van een bedrijfswoning in deze zone is alleen mogelijk mits de woning wordt gesitueerd in de 'geluidsluwte' van een bedrijfsgebouw of als één van de volgende maatregelen wordt genomen:

- het treffen van overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld schermen) om de geluidbelasting op de gevel te verminderen;
- het bouwplan zodanig inrichten dat zich achter de meest belaste gevels geen geluidgevoelige ruimten bevinden;

- het toepassen van dubbele gevels of vliesgevels waardoor de geluidbelasting op de feitelijke gevel in voldoende mate afneemt;
- het toepassen van 'dove' gevels, waarvoor de grenswaarden uit de Wet geluidshinder niet van toepassing zijn.

6.3.3 Conclusie

Omdat nog niet bekend is hoe de bedrijfsgebouwen en (bedrijfs)woningen precies binnen het plangebied zullen worden gesitueerd kan ook nog niet exact worden bepaald hoe hoog de geluidsbelasting op de woningen als gevolg van het wegverkeerslawaaï zal zijn. Deze geluidsbelasting dient derhalve in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning (vml. Bouwvergunning) nader te worden beschouwd. In dit bestemmingsplan is hiervoor een extra regeling (onderzoeksplicht) opgenomen.

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Kader

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw bijvoorbeeld geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

6.4.2 Onderzoek

In oktober 2016 is door onderzoeksbureau SMA het effect van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op de luchtkwaliteit onderzocht (zie bijlage 6).

De verkeersaantrekkende werking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is op basis van kencijfers berekend op minimaal 319 en maximaal 391 motorvoertuigbewegingen. Gemiddeld betreft dit een verkeersaantrekkende werking van 355 mvt/etmaal. Het aandeel vrachtverkeer wordt ingeschat op maximaal 20%. Uit invoer van deze gegevens in de rekentool blijkt dat de extra verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en dat nader onderzoek niet nodig wordt geacht. De in- en uitvoergegevens van de rekentool zijn op navolgend weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2016
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		355
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Invoergegevens NIBM-tool (versie 2016)

6.4.3 Conclusie

Het voorliggende plan valt in het Besluit luchtkwaliteit daarom onder de kwalificatie "Niet in betekenende mate", dat wil zeggen dat het geen bijdrage levert aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

6.5 Milieuzonering

6.5.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. In dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) uit de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering d.d. 2009. In deze Staat wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI-codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden be-

paalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Onderscheid wordt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste richtafstand bepalend is voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Het betreft hier een indicatieve algemene regeling en is met name bedoeld bij het bestemmen van nog niet verwezenlijkte situaties. Bij bestaande situaties kan worden afgeweken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Steeds zal bekeken moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die een andere overweging rechtvaardigen.

6.5.2 Onderzoek

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB "bedrijventerrein" gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De SvB "bedrijventerrein" onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel

van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters) rustige woonwijk	richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Omgevingskenmerken

De omgeving van het plangebied voldoet aan alle kenmerken van 'gemengd gebied', zoals hierboven geformuleerd. Het is van oorsprong een lint bebouwing in het buitengebied, met functiemenging, dat in de tijd getransformeerd is naar een bedrijventerrein op de gronden achter de lintbebouwing. Het geheel ligt binnen de invloedssfeer van de provinciale weg N209, met haar eigen akoestische belasting op de omgeving.

Inwaartse milieuzonering

In de omgeving komen bedrijven voor uit de categorieën 2 en 3.1:

Naam /omschr.	SBI-2008	SBI omschrijving	richtafstand gemengd gebied
Diepvriesunit BV	52102,052109/A	distributiecentra, pak- en koelhuizen	30 m
Havero	4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	10 m
Glastuinbouw	011, 012, 013	Kassen met verwarming	10 m
Kavel 2 t/m 6	-	Max. milieucat. 2	10 m

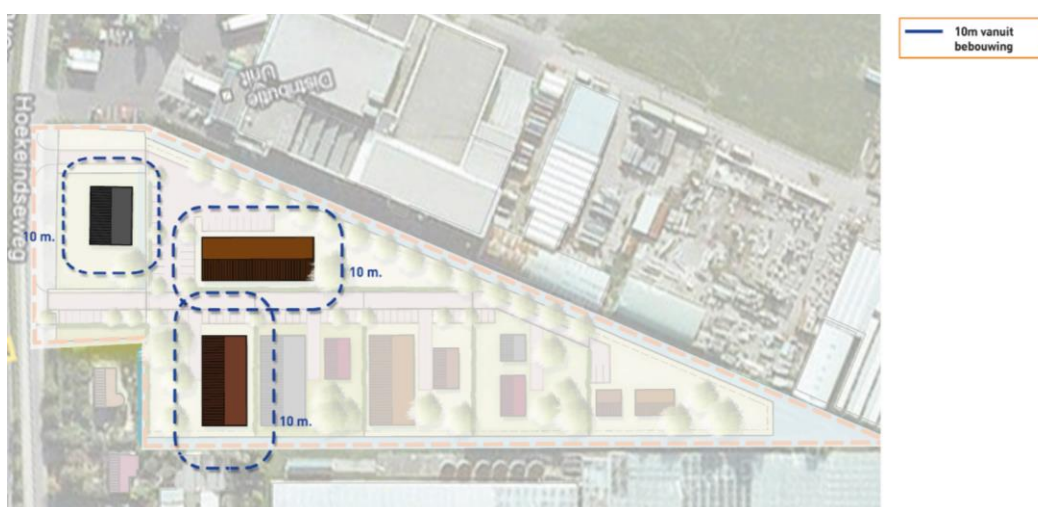
Op de afbeelding Milieucontouren inwaarts is de milieucontour van de omliggende bedrijven op het plangebied inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding: Milieucontouren inwaarts

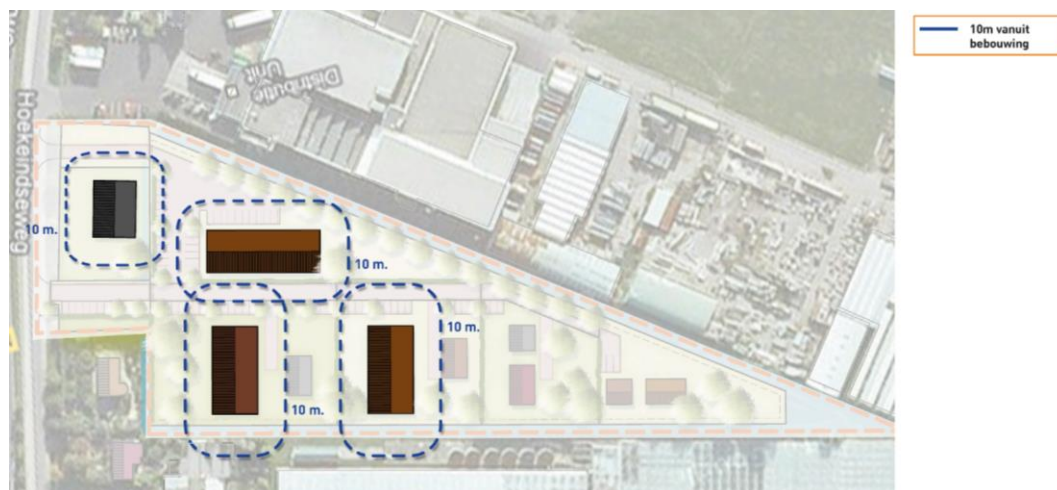
Uitwaartse milieuzonering

De planontwikkeling voorziet in een gemengd bedrijventerrein (categorieën 1 en 2), met bedrijfswoningen op de bedrijfskavel. Bedrijven van categorie 2 kennen een maximale milieuzonering van 10 meter. Afhankelijk van verkavelingsvariant dient hiermee rekening gehouden te worden bij de situering van de bijbehorende bedrijfswoningen. Voor de overige nieuwe bedrijvigheid (categorie 1) geldt binnen een gemengd gebied geen beperkingen naar de omgeving.



Afbeelding: uitwaartse milieuzonering variant 1

Om eventuele overlast te voorkomen is de afstand van bedrijfsgebouwen tot bestaande woonpercelen langs de Hoekeindseweg in alle varianten 20 meter. Langs de perceelsgrens van de bestaande woningen geldt dat hier slechts activiteiten zijn toegestaan, die vallen onder milieucategorie 1. Uitzonderingen vormen activiteiten die vallen onder milieucategorie 2, waarbij uit een uitgevoerd milieukundig onderzoek volgt dat de hinder hiervan vergelijkbaar is met de hinder van activiteiten die vallen onder milieucategorie 1.



Afbeelding: uitwaartse milieuzonering variant 3

6.5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt bedrijven van categorieën 1 en 2 mogelijk. Bij vestiging van bedrijven van categorie 2 dient rekening te worden gehouden met een minimale afstand tot bedrijfswoningen van 10 meter. De afstand tot bestaande woningen buiten het plangebied is altijd minimaal 20 meter tot aan de perceelgrens van betreffende woningen. De afstand van activiteiten uit milieucategorie 2 tot de perceelgrens van de bestaande woningen bedraagt minimaal 10 meter. De verbeelding van het bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak, waarbinnen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hierdoor is gewaarborgd dat deze geen belemmeringen vormen voor bedrijven buiten het onderhavige bestemmingsplangebied.

6.6 Externe veiligheid

6.6.1 Kader

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

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

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

van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water is het Basisnet ontwikkeld. Om het Basisnet wettelijk te verankeren zijn de Wet Basisnet, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt) en de Regeling Basisnet van kracht.

In het Bevt zijn grens- en richtwaarden opgenomen voor het PR. 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. Voor routes die tot het basisnet behoren, moet de basisnetafstand in acht worden genomen. Deze afstand geeft de maximale 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen weer.

In het de Bevt is vastgelegd, dat in de toelichting bij een besluit moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding en bestrijding van rampen en de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen, indien dit besluit is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een verantwoording van het groepsrisico is nodig voor het gebied dat op minder dan 200 meter van een route of tracé ligt (het groepsrisico-inventarisatiegebied). Tenzij het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

6.6.2 Onderzoek

In oktober 2013 is door DCMR onderzoek uitgevoerd en advies uitgebracht over het aspect externe veiligheid. Dat onderzoek is in 2016 geactualiseerd (zie bijlage 7). Het onderzoek bevestigt eerder getrokken conclusies.

Uit het onderzoek is gebleken dat er twee risicobronnen zijn die van invloed kunnen zijn op het onderhavige plangebied. Het gaat hierbij om de provinciale weg N209 en de hogedruk aardgasleiding W521-01. De ligging van de risicobronnen ten opzichte van het plangebied is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Provinciale weg N209

De N209 ligt op ongeveer 50 meter van het plangebied. De weg 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 vervoltraject (Bergschenhoek-Bleiswijk) zijn er geen tellingen. Aangenomen mag worden dat hierover ook gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, maar dat de aantallen niet hoger zijn dan op het genoemde wegvak. Het invloedsgebied van deze transportroutes bedraagt 880 meter (op basis van het toxisch scenario, LT2). Voor de berekening van het groepsrisico is uitsluitend de stofklasse GF3 relevant. Het invloedsgebied hiervan bedraagt 350 meter. Het gehele plangebied valt binnen dit invloedsgebied.

Volgens de Handleiding risicoanalyse transport (HART) hoeft niet altijd gerekend te worden, maar mag in eerste instantie met vuistregels worden gewerkt.

De N209 is een provinciale weg buiten de bebouwde kom. Toepassing van de vuistregels voor het wegdeel langs het plangebied levert op dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} contour ter plaatse, omdat de drempelwaarden voor dit wegtype niet worden overschreden. Voor het betreffende wegvak geldt op grond van de vuistregels van de HART tevens dat het groepsrisico minder is dan 10% van de oriëntatiewaarde bij een bevolkingsdichtheid van minder dan 90 personen per hectare. Gelet op de omgeving (voornamelijk tuinbouw en bedrijvigheid) is dat in deze situatie het geval, zodat een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

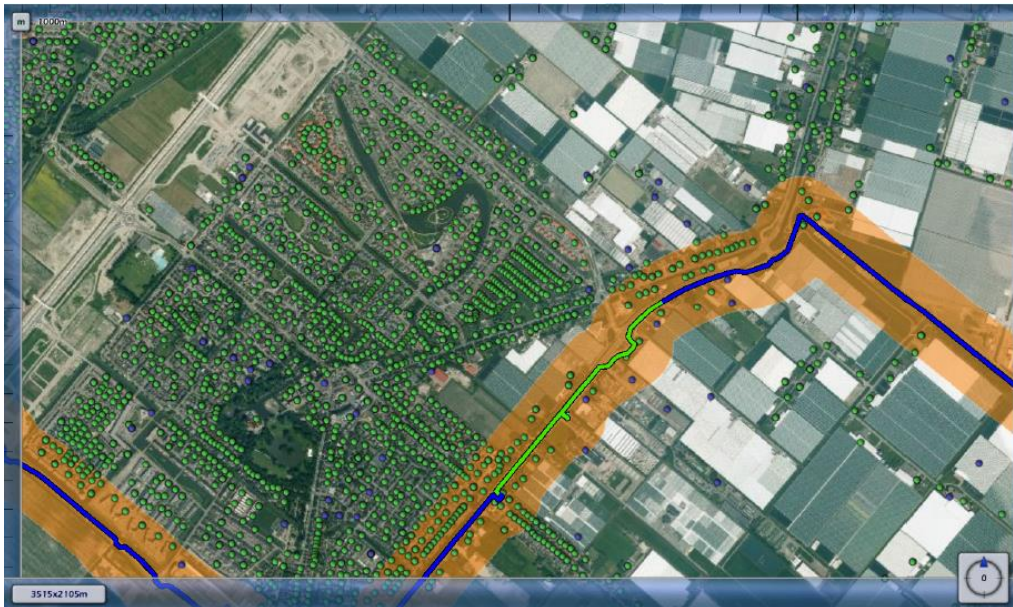
Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) voor advies over zelfredzaamheid en bestrijding van rampen. De reactie van de Veiligheidsregio is behandeld in de notitie 'Inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen' d.d. 22 december 2016 (zie bijlage 11).

Hogedruk Aardgasleiding W521-01

De gasleiding loopt grotendeels langs de Leeuwenhoekweg en slaat af bij de Hoekeindseweg. De leiding heeft een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar.

Ter plaatse van het plangebied heeft de leiding geen PR 10^{-6} contour waarmee rekening behoeft te worden gehouden. Omdat de leiding buiten het plangebied loopt, speelt ook de belemmeringenstrook voor dit bestemmingsplan geen rol. Alleen moet rekening worden gehouden met het invloedsgebied van 140 meter. Het invloedsgebied is in volgende afbeelding met geel weergegeven. Het invloedsgebied valt nog net over het meest zuidelijke punt van het plangebied.

Met het rekenprogramma Carola is (voor een eerder advies) een berekening van het groepsrisico gemaakt als gevolg van deze leiding ter hoogte van het noorden van Bergschenhoek. In volgende afbeelding is het leidingdeel weergegeven (groen) waarvoor de berekening is gemaakt en de populatieverdeling die bij de berekening is gebruikt.



Het groepsrisico is in bijgaande fN-curve weergegeven. Uit de grafiek blijkt dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.



Omdat de populatie rond het leidingdeel ten noorden van het berekende stuk nog lager is, zal het groepsrisico ook voor dit deel lager zijn dan 10% van de oriëntatiewaarde. De toename als gevolg van dit plan is minimaal, omdat slechts een klein deel van het plangebied binnen het invloedsgebied ligt. Volgens het Bevb hoeft het groepsrisico daarom niet uitgebreid verantwoord te worden. Wel zal het plan worden voorgelegd aan de VRR voor advies over zelfredzaamheid en bestrijding van rampen.

6.6.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan Hoekeindseweg 119 zijn twee risicobronnen van toepassing, namelijk de N209 en de hogedruk aardgasleiding W521-01. Geen van beide risicobronnen heeft een PR 10^{-6} contour die over het plangebied reikt. Ook de belemmeringenstrook van de buisleiding reikt niet tot het plangebied. Voor beide risicobronnen geldt dat het groepsrisico ter plaatse laag is en dat de toename als gevolg van de uit-

voering van het plan verwaarloosbaar is. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) voor advies over zelfredzaamheid en bestrijding van rampen. De reactie van de Veiligheidsregio is behandeld in de notitie 'Inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen' d.d. 22 december 2016 (zie bijlage 11). De gemaakte opmerkingen hebben geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.7 Natuur en landschap

6.7.1 Kader

Gebiedsbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De natuurgebieden zijn nu Natuurnetwerk Nederland. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grotere wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. De betreffende onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied.

Beschermde natuurmonumenten

Natuurmonumenten is een onafhankelijke vereniging die natuur, landschap en cultuurhistorie veiligstelt door gebieden aan te kopen, te beheren en te beschermen. Natuurmonumenten zet zich in voor een leefbaar Nederland met voldoende ruimte voor het voortbestaan van de natuur in al haar verschijningsvormen. Natuur, het landschap en de daarmee samenhangende cultuurgeschiedenis zijn onmisbaar voor het welzijn van de mens. De onderzoekslocatie behoort niet tot een beschermd natuurmonument.

Wetlands

Onder wetlands worden waterrijke gebieden verstaan, bijvoorbeeld moerassen of veengebieden. Deze natuurgebieden hebben belangrijke functies, onder andere voor trekvogels, vissen en andere waterdieren. Wetlands en de planten- en diersoorten die erin leven, worden beschermd door het Ramsar Verdrag uit 1971.

De onderzoekslocatie behoort niet tot een gebied dat is aangemerkt als wetland.

Op basis van de wet bestaan er voor de voorgenomen ontwikkeling van het onderzoeksgebied geen belemmeringen. Zodoende is deze ontwikkeling in het kader van deze wet niet vergunningplichtig.

Behalve op basis van de Wet natuurbescherming kan gebiedsbescherming ook van toepassing zijn op basis van overige planologische wet- en regelgeving:

Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS)

Het NN bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Op circa 2,5-3 km bevinden zich terreinen die zijn aangemerkt als NN.



EHS-gebieden (groen), onderzoeksgebied (rode ster)

Nationale Parken

Nationale Parken zijn de meest waardevolle natuurgebieden van Nederland. Daarom worden ze ook wel de parels van de NN genoemd. In Nationale Parken is goed zichtbaar hoe de natuur en de mens kunnen samengaan. Mensen kunnen er volop wandelen, fietsen en kanoën, terwijl er ook bijzondere en kwetsbare dier- en plantensoorten leven. De betreffende onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een nationaal park.

Nationale Landschappen

Nederland kent twintig Nationale Landschappen. Deze gebieden hebben een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. Daarmee vertellen ze het

verhaal van het Nederlandse landschap. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Nationale landschap.

Soortenbescherming

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. Daarom is er soortenbescherming. Soortenbescherming was in Nederland geregeld middels de Flora- en Faunawet en is nu opgegaan in de Wet natuurbescherming.

Beschermde soorten

Onder deze wet zijn als beschermde soort aangewezen:

- een aantal inheemse plantensoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende zoogdiersoorten (behalve de zwarte rat, de bruine rat en de huismuis);
- alle van nature op het grondgebied van de Europese Unie voorkomende vogelsoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende amfibieën- en reptielensoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende vissoorten (met uitzondering van soorten in Visserijwet 1963);
- een aantal overige inheemse diersoorten;
- een aantal uitheemse dier- en plantensoorten.

De wet regelt onder meer beheer, schadebestrijding, jacht, handel, bezit en andere menselijke activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde soorten.

Doelstelling wet

De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. Daarnaast stelt de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde).

Zorgplicht

In de Wet Natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat.

Verbodsbepalingen

De wet bevat een aantal verbodsbepalingen om ervoor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verbodsbepalingen houden onder andere in dat (beschermde) planten niet geplukt mogen worden. Dieren (beschermde of niet) mogen niet gedood, verwond of gevangen worden. Ook de plaatsen waar dieren verblijven zijn beschermd. Het uitzetten van dieren of planten in de vrije natuur is niet toegestaan, net zomin als het kopen of verkopen van (beschermde) planten of dieren, of producten die van (beschermde) planten of dieren zijn gemaakt.

Ruimtelijke ingrepen

Als bij ruimtelijke ingrepen een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming.

6.7.2 Onderzoek

Door onderzoeksbureau Ecoresult is in oktober 2017 een Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte uitgevoerd (zie bijlage 8). Hierbij is naast een bureauonderzoek ook een oriënterend veldbezoek uitgevoerd. Met behulp van deze natuurtoets is een eerste inschatting gemaakt van de mogelijke effecten van de ingreep op de ecologische waarden op en rondom het plangebied. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of het plan passend is binnen de wet- en regelgeving met betrekking tot natuurwaarden, of in dit kader vergunningen of ontheffingen moeten worden aangevraagd, en of eventueel aanvullend ecologisch onderzoek nodig wordt geacht.

Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

A. Beschermde gebieden.

Wet natuurbescherming

Op basis van de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand niet uit te sluiten dat de natuurlijke kenmerken van omliggende Natura 2000-gebieden zullen worden aangetast. Aanvullend onderzoek in de vorm van een Aeriusberekening is noodzakelijk. Uit dit nader onderzoek zal blijken of het aanvragen van een ontheffing of vergunning nodig is.

Verordening ruimte

Op basis van de afstand van het plangebied tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en belangrijke weidevogelgebieden, en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve gevolgen hebben op het Natuurnetwerk Nederland. Aanvullend onderzoek en het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

B. Beschermde soorten.

Soorten Vogelrichtlijn

Huismus

Ter plaatse van de woning Hoekeindseweg 121 is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van de huismus niet uit te sluiten. De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een negatief effect op deze (potentieel) aanwezige nestplaatsen. Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 1 april – 15 mei. Indien de huismus aanwezig is dient een ontheffing Wet natuurbescherming in bezit te zijn alvorens met verstorende en/of sloopwerkzaamheden kan worden gestart.

Ransuil

Het plangebied is potentieel geschikt voor voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van de ransuil. Aanvullend onderzoek is nodig. Eén aanvullend veldonderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode november-februari om te bepalen of potentiële rust- en verblijfplaatsen en winterroestplaatsen van de ransuil in bomen aanwezig zijn. Daarnaast dient het aanvullend onderzoek te bestaan uit twee veldbezoeken in de periode 20 februari – 20 juli om de functie van het plangebied voor de ransuil in kaart te brengen. Indien nestplaatsen aanwezig zijn dient een ontheffing Wet natuurbescherming in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De woning Hoekeindseweg 121 en de tuindersschoorsteen zijn geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger). De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een negatief effect op deze potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen. Aanvullend onderzoek is nodig. Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli en tussen 15 augustus tot 1 oktober. In totaal zijn 5 bezoeken nodig. Indien vleermuizen aanwezig zijn dient een ontheffing Wet natuurbescherming in bezit te zijn voordat met verstorende en/of sloopwerkzaamheden kan worden gestart.

Nationaal beschermde soorten

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en daarom is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoals egel, haas, konijn, vos, bunzing, wezel, hermelijn, verschillende soorten muizen, bastaardkikker, meerkikker, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

6.7.3 Conclusie

Op grond van de uitgevoerde Natuurtoets is gebleken dat een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Uit de resultaten van die onderzoeken zal blijken of er eventueel een ontheffing(en) nodig is/zijn op grond van de Wet natuurbescherming. Eventuele ontheffingen zijn nodig voordat met versturende en/of sloopwerkzaamheden kan worden gestart.

6.8 Duurzaamheid

6.8.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

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

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

Het landelijke klimaatbeleid kent vier concrete doelstellingen die van toepassing zijn op de ontwikkeling van een gebied:

- in geval van nieuwbouw: het realiseren van een EPC (energieprestatiecoëfficiënt)-verscherping van tien procent ten opzichte van het bouwbesluit;
- in geval van nieuwbouwprojecten > 250 woningen (of 25.000 m² bedrijvigheid): het realiseren van een EPL (energieprestatie op locatie) van 7,2;
- in geval van herstructureringsopgaven > 250 woningen (of 25.000 m² bedrijvigheid): het realiseren van een EPL van 6,5;
- het realiseren van vijf procent duurzaam opgewekt energiegebruik in gemeenten in 2010.

Klimaatagenda gemeente Lansingerland

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

Tijdens de klimaatconferentie van Parijs is afgesproken dat in 2050 de uitstoot van CO₂ wereldwijd terug gebracht moet zijn tot 80-95 procent ten opzichte van 1990. In

Lansingerland gaan we daarom voorlopig uit van de doelstelling om in 2050 vrijwel energieneutraal te zijn (conform de afspraken in Parijs). Naar verwachting wordt eind 2018 de nieuwe duurzaamheidsvisie Lansingerland vastgesteld.

Door bijvoorbeeld rekening te houden met bijvoorbeeld een zongerichte situering van bedrijfspanden, kan al in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut. Hierbij moet gedacht worden aan:

- zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van het bedrijventerrein dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.
- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.
- warmtelevering door gebruik van restwarmte: Een voorbeeld hiervan is het gebruik in woningen of bedrijven van restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitscentrales, industrie en afvalverbranding.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmte- krachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen.

6.8.2 Conclusie

In de herontwikkeling is rekening gehouden met flexibiliteit ten aanzien van programma en positionering van dat programma. Daarmee wordt in de toekomst voldoende flexibiliteit geboden aan een duurzame planontwikkeling op basis van de toekomstige wensen en eisen. Binnen de herontwikkeling is voldoende mogelijkheid om voor het totaal, of per kavel, de verschillende duurzaamheidsaspecten (passief en actief) in te passen. Compact bouwen en zongericht verkavelen zijn al binnen de verkavelingsopzet voorzien.

6.9 Bezinning

6.9.2 Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is in mei 2018 een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 9). In deze studie is het effect van de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden op de schaduwwerking vergeleken met het effect van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwingsvarianten. Gebleken is dat de schaduwwerking niet significant zal veranderen.

6.9.3 Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden zullen geen verslechtering van de bezinning van objecten in de directe omgeving als gevolg hebben en vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.10 Milieueffectrapportage

6.10.1 Kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

6.10.2 Onderzoek

De hiervoor genoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op een ontwikkeling van geringe schaal is een zeer beperkte vormvrije beoordeling aan de orde.

6.10.3 Conclusie

De herontwikkeling leidt slechts in geringe omvang tot nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de herontwikkeling. De herontwikkeling is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 6.1 t/m 6.8). De herontwikkeling valt niet binnen de in bijlage C en D opgenomen categorieën van het Besluit m.e.r.. De ontwikkeling zit onder de drempelwaarde van categorie D11.2 Een m.e.r. is daarom niet noodzakelijk. Het bovenstaande in aanmerking genomen besluit het college dat een MER voor dit plan niet noodzakelijk is (zie bijlage 10).

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Plan(vormings)proces

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak Burgerinitiatief Lansingerland 2013 is het voorontwerp bestemmingsplan voor iedereen ter inzage gelegd. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag, dat opgenomen is als separate bijlage.

7.1.2 Conclusie

Er zijn inspraakreacties ontvangen en n.a.v. van deze inspraakreacties is het ontwerp van het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Zo is de afstand van de in dit bestemmingsplan voorziene bedrijfsgebouwen tot bestaande woningen aan de Hoekeindseweg vergroot. Voor meer details wordt hier verwezen naar de bijlage 11.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Lansingerland is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd is.

7.3 Handhavingsaspecten

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 Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) 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 primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

8. PROCEDURE

8.1 Voorbereidingsfase

8.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en in een separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen ("Notitie Inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen", bijlage 11).

8.1.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro hebben burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan verschillende instanties. De overlegreacties zijn in een separate bijlage samengevat en beantwoord.

8.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen', zie bijlage 12.

8.3 Vaststellingsfase

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

