

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Buitengebied Bleiswijk, 1^e partiële herziening Hoefweg 184-186”



24 november 2022

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Buitengebied Bleiswijk, 1^e partiële herziening Hoefweg 184-186”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0171H01-VAST
Werknummer KuiperCompagnons: 620.116.80
Datum: 24 november 2022

<i>Procedureoverzicht</i>			
	<i>datum</i>	<i>document</i>	<i>Opmerkingen</i>
Concept	16 september 2020		
Voorontwerp	16 december 2020		
Inspreek en vooroverleg	24 december 2020 t/m 20 januari 2021		
Ontwerp	20 mei 2022		
Terinzagelegging	26 mei 2022 t/m 7 juli 2022		
Vaststelling	24 november 2022		

Projectleider gemeente:

Projectleider KuiperCompagnons:

Dhr. Erwin Zwijnenburg

Dhr. Rogier Begheyn

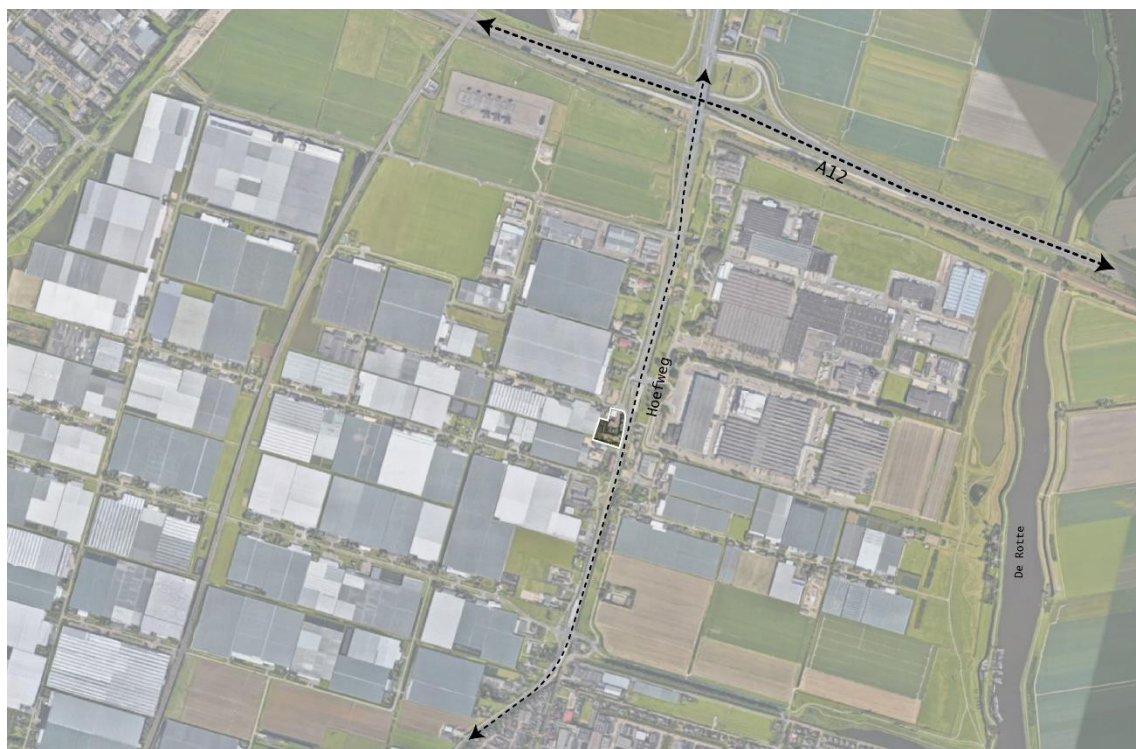
TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.3	Juridische aspecten	7
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Conclusies	18
4	Natuur en landschap	19
4.1	Kader	19
4.2	Onderzoek	20
4.3	Conclusie	23
5	Water	24
5.1	Kader	24
5.2	Onderzoek	26
5.3	Conclusie	28
6	Archeologie en cultuurhistorie	29
6.1	Archeologie	29
6.2	Cultuurhistorie	31
7	Milieu	33
7.1	Algemeen	33
7.2	M.e.r.-beoordeling	33
7.3	Bodemkwaliteit	33
7.4	Akoestische aspecten	34
7.5	Luchtkwaliteit	35
7.6	Milieuzonering	37
7.7	Externe veiligheid	38
7.8	Overige belemmeringen	39
7.9	Duurzaamheid	40
8	Uitvoerbaarheid	42
8.1	Economische uitvoerbaarheid	42
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
8.3	Handhavingsaspecten	42
9	Procedure	44
9.1	Vorbereidingsfase	44
9.2	Ontwerpfase	44

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan “Buitengebied Bleiswijk, 1e partiële herziening Hoefweg 184-186”, KuiperCompagnons, 5 mei 2022
- Bijlage 2:** Geluid in de omgeving ten gevolge van de herontwikkeling van Dammes BV, Peutz, 23 oktober 2020
- Bijlage 3:** Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 2 december 2020
- Bijlage 4:** Duurzaamheidseisen vrije kavels gemeente Lansingerland
- Bijlage 5:** Verkennend bodemonderzoek, Terra Milieu, 11 december 2020
- Bijlage 6:** Quickscan flora en fauna i.h.k.v. bouwwerkzaamheden Hoefweg 184-186 te Bleiswijk, NWC, september 2020
- Bijlage 7:** Aanvullend onderzoek naar vleermuizen Hoefweg 184-186 te Bleiswijk, NWC, oktober 2021
- Bijlage 8:** M.e.r. beoordelingsbesluit, Lansingerland, 25 april 2022
- Bijlage 9:** Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, 1e part.herz. Hoefweg 184-186, Lansingerland, 17 mei 2022
- Bijlage 10:** Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, 1e partiële herziening Hoefweg 184-186, gemeente Lansingerland, 6 september 2022



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het plan voorziet in de herontwikkeling van het perceel. Het plan omvat het verplaatsen van het kantoorgebouw en de realisatie van een loods voor de stalling van 5 vrachtwagens. Het huidige kantoorgebouw bevindt zich op de hoek van Hoefweg 186/Anjerweg, en ligt vrij dicht op de weg. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is een verplaatsing gewenst. De beoogde ontwikkeling voorziet in nieuwbouw op de gronden ten zuiden van de Hoefweg 184, waarbij middels stedenbouwkundige randvoorwaarden de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal worden behouden en versterkt.

Om de herontwikkeling aan de Hoefweg mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming in overeenstemming gebracht te worden met de gewenste toekomstige situatie. Hiertoe dient voor de locatie een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan “Buitengebied Bleiswijk, 1^e partiële herziening Hoefweg 184-186” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoefweg, ten noorden van de kern Bleiswijk.

Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- De Anjerweg aan de noordzijde;
- De Hoefweg aan de oostzijde;
- De bestaande woning Anjerweg 2 en een kwekerij ten westen;
- Agrarische gronden en een watergang aan de zuidzijde.

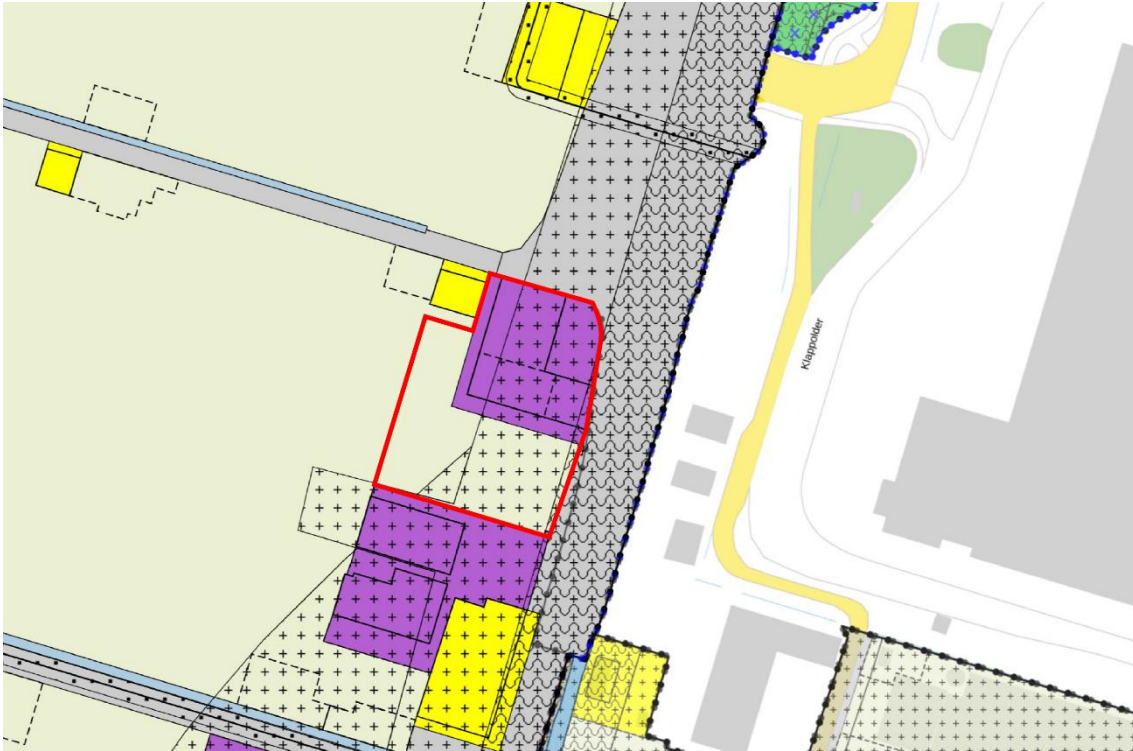
Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert, totdat het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, het bestemmingsplan “Buitengebied Bleiswijk”, dat op 20 april 2017 door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. Op de bedrijfsbestemming is grotendeels de functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ opgenomen. Daarnaast zijn op het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie - 3’ en ‘Waarde - Archeologie – 6’ gelegen.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk' (het plangebied is rood omkaderd).

Strijdigheid met het bestemmingsplan "Buitengebied Bleiswijk"

Het bestaande kantoorpand is gelegen op gronden met een bedrijfsbestemming. Dit bouwvlak moet worden wegbestemd. De beoogde nieuwbouw is gelegen op gronden die zijn aangewezen als glastuinbouwgebied. De ontwikkeling past daardoor niet binnen de huidige juridisch-planologische regeling. Dit betekent dat de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch – Glastuinbouwgebied' moeten worden omgezet.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven en wordt ingegaan op de bestaande situatie. Ook wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Lansingerland. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten 'Natuur en landschap', 'Water' en 'Archeologie en cultuurhistorie'. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op diverse sectorale milieuaspecten. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 9 wordt tot slot de bestemmingsplanprocedure beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De Hoefweg 184 bevindt zich aan de N209 (Hoefweg), een drukke verkeersweg en een belangrijke entree voor de dorpskern van Bleiswijk. Het huidige kantoorgebouw is gesitueerd op enkele meters van deze verkeersweg; een plek die onwenselijk is om redenen van verkeersveiligheid en die de functionaliteit van het perceel belemmert. Bij nieuwbouw van het kantoorgebouw op een locatie elders op het perceel ontstaat er de kans om de functionaliteit van het perceel te vergroten, de verkeersveiligheid te verbeteren en om de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van Bleiswijk een impuls te geven.

De Hoefweg is een historisch lint en daarnaast een drukke verkeersweg. De hoge verkeersintensiteit heeft ervoor gezorgd dat het wegprofiel van de Hoefweg niet meer overeenkomt met het oorspronkelijke, voor veel linten kenmerkende wegprofiel. Daarnaast heeft de hoge verkeersintensiteit van deze weg ervoor gezorgd dat veel woonbebouwing in de loop der tijd een bedrijfsmatige functie heeft gekregen en dat er op veel percelen kantoor- danwel bedrijfsgebouwen bij zijn geplaatst met een afwijkende vormgeving en uitstraling. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de oorspronkelijke karakteristiek van het historische lint de Hoefweg onder druk is komen te staan.

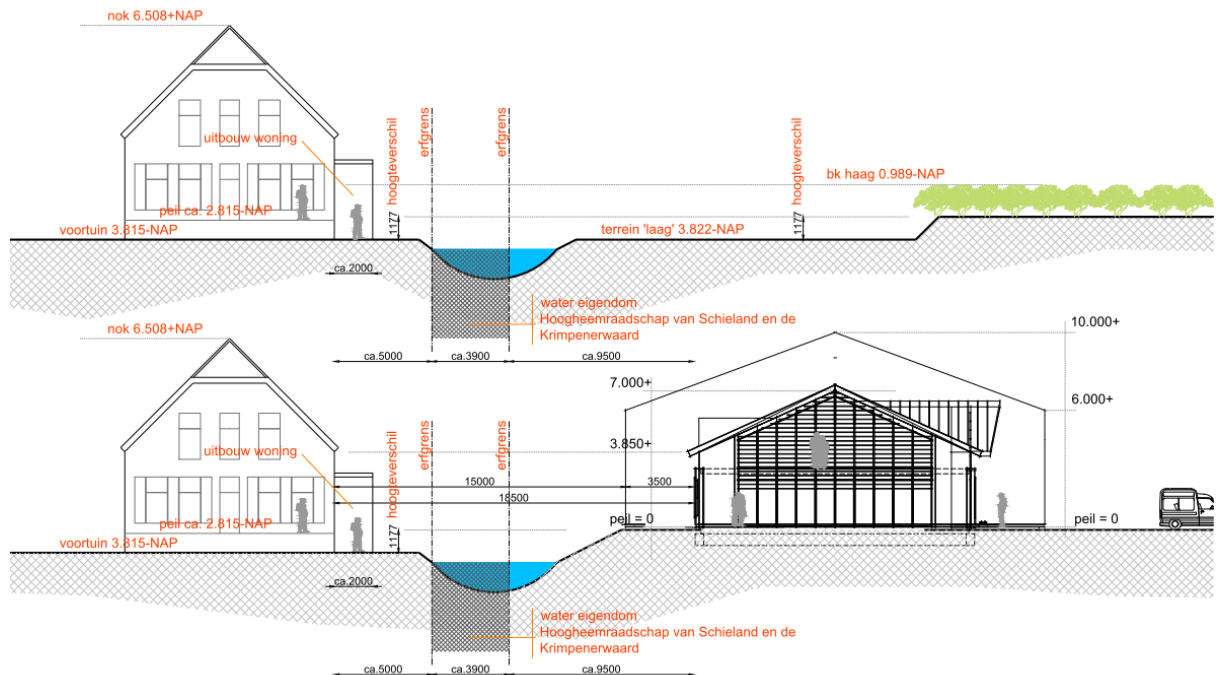


Afbeelding 2.1: luchtfoto van de bestaande situatie (het plangebied is rood omkaderd).

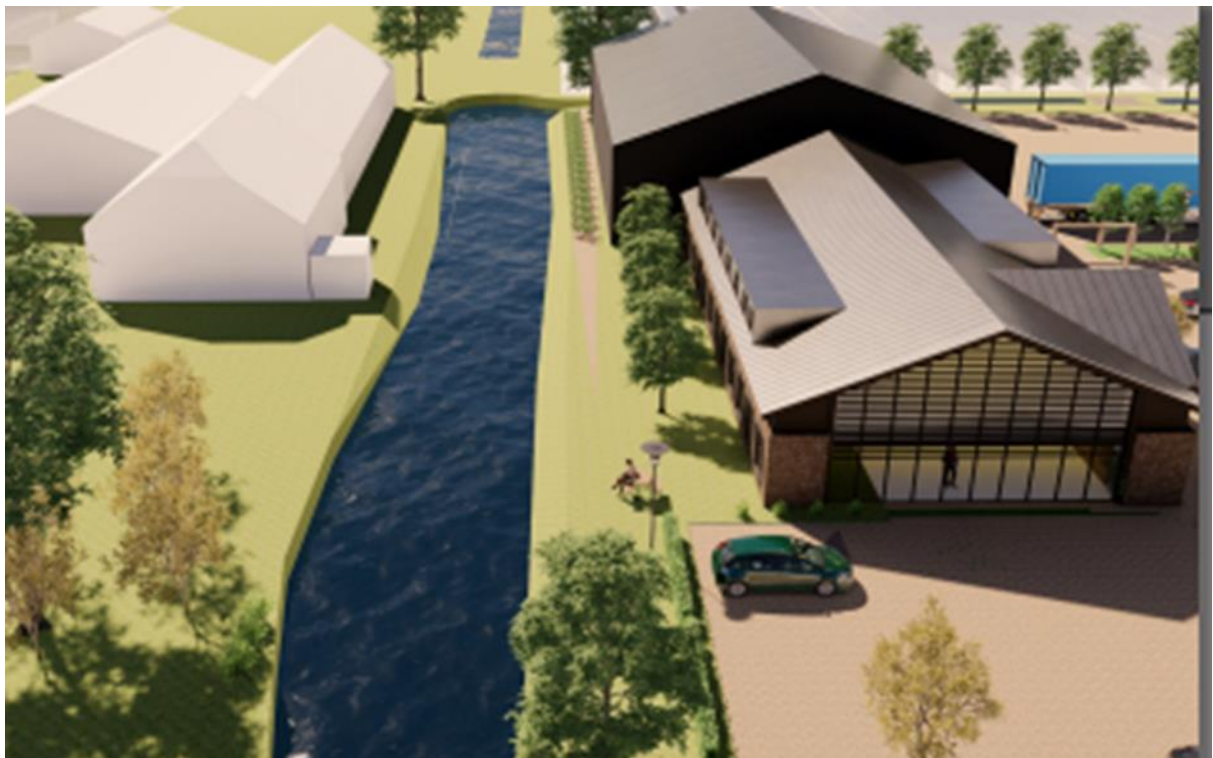
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het plan omvat het verplaatsen van het kantoorgebouw en de realisatie van een loods voor de stalling van 5 vrachtwagens. Het resterende deel van het perceel wordt dan gebruikt voor het parkeren van de vrachtwagens en manoeuvreerruimte. Het huidige kantoorpand wordt met de herziening van het bestemmingsplan wegbestemd.

Afbeeldingen 2.2 en 2.3 geven de beoogde situatie weer.



Afbeelding 2.2: Doorsnede nieuwe situatie plangebied.



Afbeelding 2.3: Impressiebeeld nieuwe situatie plangebied.

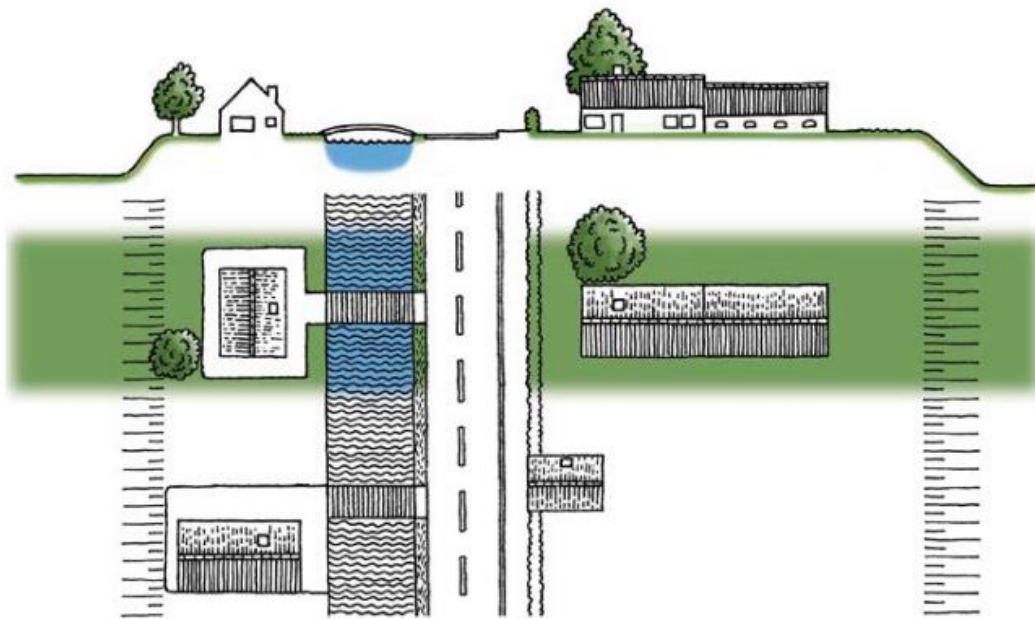
2.2.1 Beleid

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gebaseerd op de beleidsuitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld april 2012)

Nota Cultuurhistorie Plus

In deze nota is het onderliggende 'verhaal' over de ruimtelijke geschiedenis van Lansingerland beschreven. Dit is gedaan aan de hand van gebiedsbeschrijvingen en analyses van de min of meer historische gebiedstypen zoals het historische polderlint de Hoefweg. De nota de onderligger op basis waarvan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in Lansingerland wordt gevoerd. Wie die ruimtelijke geschiedenis van de gemeente kent, zal de voorwaarden bij nieuwe ingrepen beter begrijpen. Daarnaast wordt ook de samenhang tussen de verschillende disciplines van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, zoals ruimtelijk beleid en stedenbouw, beleid ten aanzien van het landschap, welstandsbeleid, monumentenbeleid duidelijker.

De nota is beleidsgericht. Alle in de gemeente voorkomende gebiedstypen zijn beschreven, vervolgens zijn ordenende principes en dragende ruimtelijke kwaliteiten benoemd. Op grond daarvan worden de beleidsmatige omgangsvormen aangegeven, onderverdeeld naar de verschillende instrumenten die de gemeente kan inzetten voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De nota geeft de kwaliteitsdragers die ingezet dienen te worden bij nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 2.4: Schematische tekening historische polderlinten (afkomstig uit de Nota cultuurhistorie Plus).

Kijkend naar de historische bebouwing dan kan hierbij een onderscheid gemaakt worden tussen boerderijbebouwing en overige bebouwing (waaronder arbeiderswoningen); de grotere boerderijbebouwing (waaronder de schuren) staan traditioneel gezien haaks op de weg en de kleine woonbebouwing (zoals de vooroorlogse arbeiderswoningen) staan traditioneel gezien meestal evenwijdig aan de weg).

Ordenende principes historische polderlinten (waaronder de Hoefweg; blz 40 Nota Cultuurhistorie Plus);

- noord-zuid door de gemeente lopende bebouwingslinten, bestaande uit weg-vaartbebouwing parallel aan elkaar, met individuele toegangsbrug per perceel
- opvallend hoogteverschil tussen hoger gelegen weg-vaart-bebouwing en de lager gelegen droogmakerijen erachter
- doorzicht vanaf de weg op de achtergelegen lagere gebieden
- bebouwing aan één of twee zijden van weg en vaart. Zeer kenmerkend asymmetrisch dwarsprofiel merendeels bestaand uit bebouwingslint – weg – vaart – bebouwingslint.
- De oudste bebouwing staat aan de weg, de bebouwing aan de overzijde takt op de weg aan via toegangsbruggen over de vaart.

- aan de ene kant van de weg geeft de langgerekte vaart continuïteit, met zicht over de vaart. Aan de andere kant de rooilijn. Oudere huizen staan in de rooilijn, elders wordt die doorgezet door de erfafscheidingen, die per pand kunnen verschillen
- vrijstaande bebouwing, naar de kern toe dichter op elkaar
- binnen het lint een grote diversiteit aan - vooral individuele – bebouwing
- volume, kaprichting, materiaalgebruik en kleur van de bebouwing variëren

2.2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij de herontwikkeling van locatie 'Hoefweg 184' is het herkenbaar houden/maken van het historische lint de Hoefweg het uitgangspunt. Om dit te kunnen waarborgen, zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

Het kantoorgebouw dient aan te sluiten bij het karakter van de nog aanwezige historische bebouwing langs de Hoefweg. Belangrijk is daarbij de positionering en de oriëntatie van het kantoorgebouw; deze dient vergelijkbaar te zijn met die van andere (historische) bebouwing zoals men die traditioneel langs de Hoefweg aantreft. Dit kan met een historiserende -maar ook op een meer eigentijdse- benadering. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn hieronder opgesomd.

- Het kantoorgebouw volgt de bestaande verkavelingsrichting en is georiënteerd op de Hoefweg.
- Het kantoorgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm en een rechthoekige plattegrond.
- Het kantoorgebouw is maximaal 16 meter breed en maximaal 20 meter lang.
- Bouwhoogte kantoorgebouw is maximaal 7 meter.
- Afstand tot de perceelsgrens aan de voorzijde is minimaal 20 meter. Afstand tot de perceelsgrens aan de zijkant en de achterzijde is minimaal 6 meter.
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de aangrenzende historische boerderij.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

2.2.3 Grondophoging

Het zuiden van het plangebied ligt op circa 3,8 m -NAP. Het plangebied ligt in het noorden hoger. De locatie van de nieuwbouw zal met 1,2 m worden opgehoogd om de grondslag op de bouwlocatie op hetzelfde niveau te krijgen als het momenteel bebouwde noordelijke deel van het plangebied. De ophoging is nodig voor een terrein zonder hoogteverschil. Dat is praktischer voor de bedrijfsvoering en vereist geen aanvullende technische maatregelen.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw kantoorpand met loods en de sloop van het oude kantoorpand. Het perceel wordt net als in de bestaande situatie ontsloten via de Anjerweg. Het nieuwe kantoorpand krijgt een grotere omvang dan het huidige pand. Tevens wordt er een nieuwe loods gerealiseerd.

De oppervlakte van het nieuwe kantoorgebouw wordt 420m². Het oude kantoorpand van circa 190 m² wordt gesloopt. Er wordt dus 230 m² kantoorruimte toegevoegd. Tevens wordt er een loods van 712 m² gerealiseerd. In tabel 2.1 en 2.2 is een overzicht gegeven van de (maximale) bestaande en toekomstige verkeersgeneratie. Hierbij is uitgegaan van de beschikbare CROW-normen en betreffen weekdagen.

Tabel 2.1: overzicht verkeersgeneratie bestaande situatie

	Norm 'Buitengebied'	Oppervlakte	Verkeersgeneratie
Kantoor, zonder baliefunctie	9.6 per 100 m ² bvo	190 m ²	18,2

Tabel 2.2: overzicht verkeersgeneratie toekomstige situatie

	Norm 'Buitengebied'	Oppervlakte	Verkeersgeneratie
Kantoor, zonder baliefunctie	9.6 per 100 m ² bvo	420 m ²	40.3
Loods bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	5,7 per 100 m ² bvo	712 m ²	40,6
Totaal			80,9

De verkeersgeneratie neemt maximaal met 62,7 verkeersbewegingen per dag toe. De capaciteit van de Hoefweg en de omliggende wegen zijn afdoende is om het extra verkeer vanwege het nieuwe kantoorpand en loods te verwerken. Een mobiliteitsonderzoek is dan ook niet nodig.

Parkeren

In de huidige situatie wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Ook in de toekomstige situatie wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Er zijn 19 parkeerplaatsen benodigd, zie tabel 2.3. Op het terrein worden circa 25 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is ruim voldoende voor de geringe uitbreiding. Tevens worden er op het terrein voldoende parkeerplaatsen voor de vrachtwagens gerealiseerd. Daarbij komt dat de meeste vrachtwagenparkeerplaatsen doordeweeks niet bezet zijn omdat de chauffeurs onderweg zijn.

Tabel 2.3: overzicht parkeernorm

	Norm 'Rest Landsinger-land'	Oppervlakte	Parkeerplaatsen
kantoor, zonder baliefunctie	2,6 per 100 m ² bvo	420 m ²	11
Loods bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	1,1 per 100 m ² bvo	712 m ²	8
Totaal			19

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rso), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de wenselijke, illegale activiteiten worden gelegaliseerd en geordend. Daarnaast worden de onwenselijke, illegale activiteiten gesaneerd. Voor de gronden waarvan het gebruik niet wijzigt, wordt zoveel mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft als doel om de toekomstige situatie zo concreet mogelijk vast te leggen en weinig ruimte te laten voor een flexibele invulling of interpretatie. Dit om te voorkomen dat wederom een ongewenste situatie ontstaat.

Voor de juridische regeling is aangesloten op het vigerende plan en het handboek van de gemeente Lansingerland, aangevuld met specifieke regelingen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor de eindbestemming 'Bedrijf'.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

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 voorgescreven 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. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Bedrijf

Bedrijven, niet zijnde agrarische bedrijven, zijn als 'Bedrijf' bestemd. In beginsel zijn alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bedrijfsgebouwen zijn binnen de opgenomen bouwvlakken toegestaan tot een goot- en bouwhoogte, zoals die op de verbeelding per perceel is weergegeven.

Deze bestemming is toegekend aan het gehele plangebied. Hierbinnen is een extra bouwvlak opgenomen waar het nieuwe kantoorpand en loods voor de stalling van vrachtwagens gebouwd wordt. De oppervlakte van het om te zetten perceel met de bestemming Agrarisch naar Bedrijf is ca. 3.650 m².

Een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is over het bouwvlak opgenomen om een bedrijfswoning ter plaatse uit te sluiten. Ter plaatse van de functieaanduiding 'transportbedrijf' zijn de gronden tevens bestemd voor een transportbedrijf.

Waarde – Archeologie 3 en 6

De gebieden met een archeologische verwachtingswaarde zijn conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart bestemd als 'Waarde – Archeologie'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt, dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, archeologische beoordeling en mogelijk nader onderzoek dient te worden uitgevoerd. Een en ander hangt samen met de maat en omvang van een bouwwerk in relatie tot mogelijk reeds aanwezige verstoring van de bodem. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde –

Archeologie 6' geldt dit voor bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 2,5 meter onder het maaiveld.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen voor de beschermingszone langs de N209 (primaire regionale waterkering). Bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze bestemming mogen slechts worden opgericht/uitgevoerd, indien de belangen van de waterkering dat toelaten. Dit is ter beoordeling van het Hoogheemraadschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

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.

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een ondergrond uit de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) 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 onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Wel dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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.

Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op het moederplan, maar onderdeel dient te zijn van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van een bestaand kantoorpand en de realisatie van een nieuw pand. De aanleiding van deze ontwikkeling is een onveilige verkeerssituatie ter plaatse van het huidige kantoorpand. Het betreft vervangende nieuwbouw op hetzelfde bedrijfsperceel. Het kantoor wordt in de toekomstige situatie mogelijk (beperkt) groter dan het huidige kantoor. Dit wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Tevens is het Omgevingsprogramma op 7 augustus 2021 in werking getreden.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de

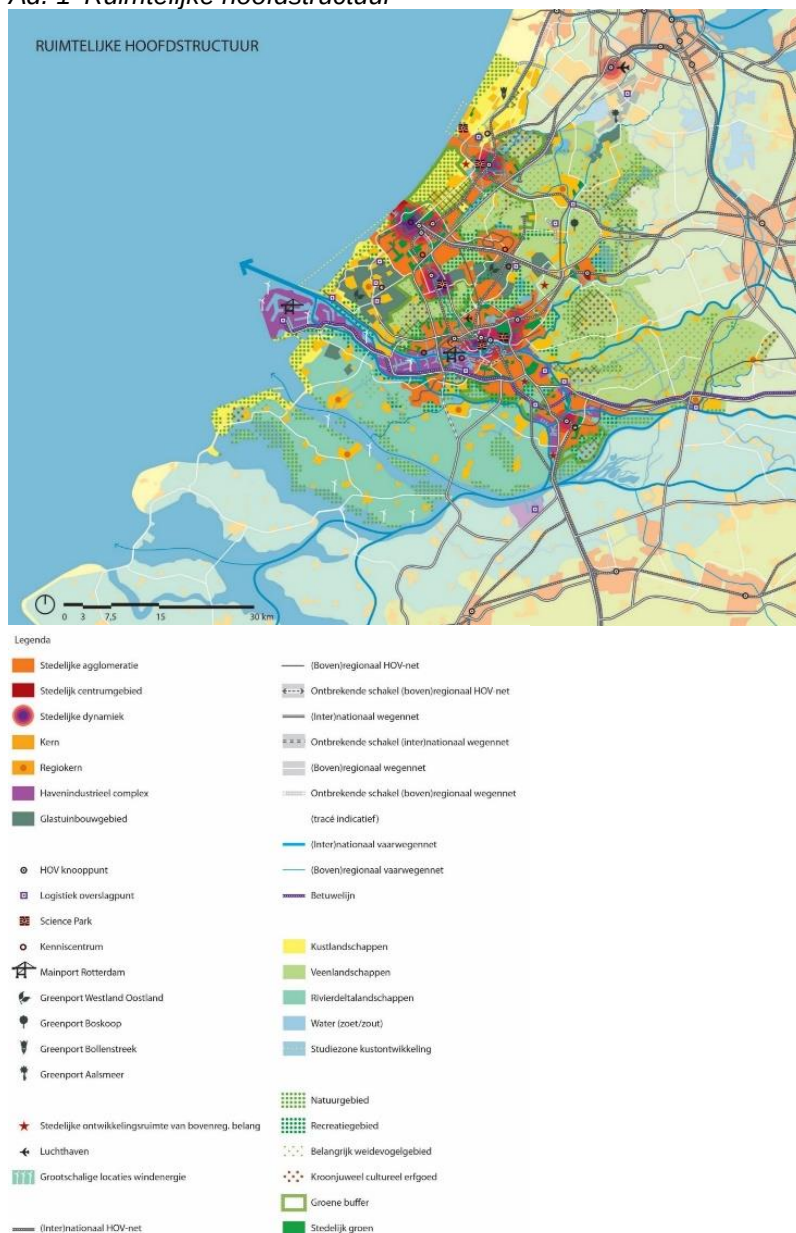
provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

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

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is opgenomen in drie van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het plangebied aangeduid als 'Veencomplex – oude zeeklei' en 'Veencomplex – Veen'. Richtpunt is dat ontwikkelingen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Voorgenomen ontwikkeling maakt de sloop en nieuwbouw van een kantoorgebouw mogelijk en de realisatie van een loods. Dit heeft geen negatief effect op een duurzame waterhuishouding en het veenlandschap.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied deels aangeduid als 'Lint'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. De verplaatsing van het kantoorgebouw (en de bouw van een loods achter het nieuwe kantoorgebouw) voldoet aan de provinciale richtpunten “linten blijven linten”. Het plan tast de openheid van het lint niet aan en de huidige korrel, profiel en transparantie blijven gehandhaafd. Ook toont het bouwplan respect voor de historische gaafheid van het lint. Onder de richtpunten van het ‘Glastuinbouwgebied’ wordt hier verder op ingegaan.

In de laag van de stedelijke occupatie is het projectgebied aangeduid als “Stads- en dorpsranden”, ‘Glastuinbouwgebied’ en ‘Bouwwerken voor energieopwekking’.

De ‘Stads- en dorpsranden’ heeft het richtpunt dat voor de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Nieuwe vormen van energie zullen steeds meer het landschap beïnvloeden. Diverse nieuwe energiedragers zijn bouwwerken die, afhankelijk van locatie, vorm en grootte, matige tot grote invloed op het landschap kunnen hebben. Richtpunt bij ‘Bouwwerken voor energieopwekking’ is:

- Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energieopwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

Richtpunten voor het ‘Glastuingebied’ zijn:

- Nieuwe glastuinbouwgebieden worden zoveel mogelijk binnen of in aansluiting op bestaande glastuinbouwgebieden geconcentreerd.
- Nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw sluiten aan bij bestaande landschappelijk structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur.
- Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Dit plan maakt gebruik van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 6.15 lid 4 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate kan worden aangepast. Daarbij rekening houdend met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Onderstaande onderbouwing geeft aan dat dit plan geen onevenredige aantasting veroorzaakt en binnen het ruimtelijke kwaliteit past. De onderbouwing is met de provincie afgestemd.

Plan staat de herstructurering van de glastuinbouw niet in de weg

De Overbuurtse Polder is een modern glastuinbouwgebied met een regelmatige verkaveling en grote korrelgrootte. Herstructurering ligt daar voorlopig niet voor de hand. Dat neemt niet weg dat mogelijke toekomstige herstructurering gefrustreerd mag worden. Door de ligging aan de rand van het glastuinbouwgebied staat het plan eventuele herstructurering echter niet in de weg. Afbeelding 3.1 illustreert dat. De lijn geeft aan wat de huidige begrenzing van de glasopstanden zijn. Het perceel bij de glastuinbouw trekken zou ook niet logisch zijn omdat er dan geen modern vierkant/rechthoekig perceel kan ontstaan.



Afbeelding 3.1: illustratie huidige begrenzing glasopstanden.

Aan de oostzijde van de blauwe lijn zijn al veel andere functies gelegen. Herstructurering naar die zijde ligt dan niet voor de hand (onder meer te kostbaar). Herstructurering is eerder aan de orde door het samenvoegen van glastuinbouwpercelen aan de westzijde van de blauwe lijn.

Plan beperkt de bedrijfsvoering van de omliggende glastuinbouwbedrijven niet

Het plan omvat de (her)bouw van een kantoorgebouw en de bouw van een vrachtwagengarage (loods). De rest van het perceel wordt gebruikt voor het stallen van vrachtwagens (in de weekenden) en manoeuvreerruimte. Het zijn geen (gevoelige) functies die de bedrijfsvoering van de omliggende glastuinbouwbedrijven beperken. De afstand tussen de te bouwen loods en het glastuinbouwbedrijf is minimaal 10 meter en is voldoende om schaduwwerking te voorkomen.

Ruimtelijke kwaliteit

De Hoefweg is een historisch lint en daarnaast een drukke verkeersweg. De hoge verkeersintensiteit heeft ervoor gezorgd dat het wegprofiel van de Hoefweg niet meer overeenkomt met het oorspronkelijke, voor veel linten kenmerkende wegprofiel. Daarnaast heeft de hoge verkeersintensiteit van deze weg ervoor gezorgd dat veel woonbebouwing in de loop der tijd een bedrijfsmatige functie heeft gekregen en dat er op veel percelen kantoor- dan wel bedrijfsgebouwen bij zijn geplaatst met een afwijkende vormgeving en uitstraling. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de oorspronkelijke karakteristiek van het historische lint De Hoefweg onder druk is komen te staan.

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van de locatie is het herkenbaar houden/maken van het historische lint De Hoefweg. Het kantoorgebouw dient aan te sluiten bij het karakter van de nog aanwezige historische bebouwing langs de Hoefweg. Belangrijk daarbij is de positionering en de oriëntatie het kantoorgebouw; deze dient vergelijkbaar te zijn met die van andere (historische) bebouwing zoals men die langs de Hoefweg aantreft. Dit kan met een historiserende, maar ook

op een meer eigentijdse benadering. Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die wij hebben opgesteld:

- Het gebouw volgt de bestaande verkavelingsrichting en is georiënteerd op de Hoefweg;
- Het gebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm en een rechthoekige plattegrond;
- De maatvoering van het gebouw sluit aan bij aangrenzende bebouwing in het lint;
- Er wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelsgrenzen;
- De kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de aangrenzende historische boerderij;
- Materialen en detaillering zijn zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. De verplaatsing van het kantoorgebouw (en de bouw van een loods achter het nieuwe kantoorgebouw) voldoet aan de provinciale richtpunten "linten blijven linten". Het plan tast de openheid van het lint niet aan en de huidige korrel, profiel en transparantie blijven gehandhaafd. Ook toont het bouwplan respect voor de historische gaafheid van het lint.

Het plan bevat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door:

- sloop van het bestaande kantoorpand met laagwaardige uitstraling, heel dicht op de parallelweg, door een passend gebouw met een hoogwaardige duurzame uitstraling;
- verbetering van de groenstructuur ten zuiden en westen van het perceel (perceelsgrenzen);
- verbetering van de verkeersveiligheid.

Zoals in paragraaf 2.2. beschreven, zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Zo moet het nieuwe kantoorpand passen in de historische lintbebouwing. De oppervlakte van het om te zetten perceel met de bestemming Agrarisch naar Bedrijf is ca. 3.650 m² en betreft een incourante kavel voor de glastuinbouw. De ligging, maatvoering (smalle stroken) en vorm maken dat dit restperceel niet geschikt is voor functies in de glastuinbouw. Tevens is met de provincie afgestemd dat er op grond van artikel 6.15 lid 4 van de Omgevingsverordening wordt afgeweken van het glastuingebied. De overige richtpunten hebben gezien de kleinschalige omvang van de ontwikkeling geen doorwerking. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de provinciale kwaliteitskaart.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Gezondheid en veiligheid

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 7 verder uiteengezet en afgewogen. Door het bestaande kantoorgebouw te slopen en elders op het perceel opnieuw te bouwen, waarbij de verkeersveiligheid verbeterd wordt en de bebouwing beter aansluit op de

lintbebouwing, wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik en voorziet de ontwikkeling in een kwalitatieve verbetering van de bebouwing.

Voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan sommige provinciale opgaven en vormt geen belemmering voor de andere provinciale opgaven.

Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het Programma Ruimte.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleid. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Lansingerland

De afgelopen jaren hebben inwoners, ondernemers en partners meegedacht over wat voor gemeente Lansingerland in 2040 wil zijn. Die opbrengst is vertaald in de Omgevingsvisie 1.0. De visie geeft antwoord op de vraag wat de uitdagingen zijn voor Lansingerland en welke keuzes er in de toekomst gemaakt worden voor een verbonden, vindingrijk en gezond Lansingerland. Op thema's zoals wonen, duurzaamheid, mobiliteit, kwaliteit van leefomgeving en gezondheid. Hieronder zijn de ambities opgenomen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 1.0.

Verbonden in de metropool

- Goed bereikbaar en moderne mobiliteitsvormen: inzetten op moderne, duurzame en schone vervoersmogelijkheden.
- Toekomstbestendige omgeving: komen tot een omgeving die klimaatadaptief en natuurinclusief is ingericht.
- Sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden: beschermen van groengebieden, water en historische en landschappelijke structuren.

Vindingrijk en ondernemend

- Home of Horti Science: mogelijk maken van kennisontwikkeling/innovatie en plek voor nieuwe mogelijkheden in de glastuinbouwsector.
- Slimme verduurzaming: aanjagen van de energietransitie en circulaire economie via elektriciteitsopwekking, duurzame warmte en nieuwe materiaalstromen
- Lokaal en regionaal werken en ondernemen: bevorderen van een goed vestigings- en ondernemersklimaat, werkgelegenheid en een gezonde middenstand.

Gezond samen leven

- Sterke samenleving met oog voor mensen: realiseren van een gelukkige en samenleving waar iedereen mee doet.
- Ontwikkelen met karakter: ontwikkelen van voldoende duurzame woningen die passen bij de woningbehoeften.
- Gezonde levensstijl in een passende omgeving: stimuleren van sociale en maatschappelijke veiligheid, positieve gezondheid en het beperken van gezondheidsrisico's

Op verschillende locaties is de gemeente druk bezig met het ontwikkelen van nieuwe woongebieden, of is de gemeente de mogelijkheden hiervoor aan het onderzoeken. In de kernen wil de gemeente voorzien in de woonbehoefte van jongeren, gezinnen en ouderen uit Lansingerland en de regio. Op de korte termijn ligt de nadruk op de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk en Wilderszijde. Metrostations Westpolder en Rodenrijs zijn locaties met (beperkte) kansen voor knooppuntontwikkeling.

Het plangebied is in de omgevingsvisie aangeduid als 'lange linten' waarbij de karakteristieke elementen van belang zijn. In paragrafen 2.2.1 en 2.2.2 is aangegeven hoe om wordt gegaan met de karakteristieke elementen van het lint.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summiere criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

- welstandsvrij;
- vrij met excessenregeling;
- licht;
- bijzonder.



Afbeelding 3.3: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Het plangebied is rood omkaderd.

Het onderhavig plangebied kent het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'. Bij dit welstandsniveau zijn enkele minimale welstandscriteria van toepassing. In tegenstelling tot de geheel vrije gebieden acht de gemeente het in deze gebieden van belang om minimaal toezicht uit te

oefenen, gericht op het voorkomen van uitwassen. In het kader van de omgevingsvergunning-procedure worden bouwplannen getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente Langsingerland.

3.4 Conclusies

De sloop en nieuwbouw van het kantoorpand past binnen de beleidskaders van het Rijk en de provincie. Het bestaande kantoorpand past niet direct aan de Hoefweg. Deze wordt gesloopt en hiervoor komt een beter in het lint passend gebouw voor terug.

Het historische lint wordt versterkt doordat de nieuwe bebouwing hierop zal aansluiten. Derhalve wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Gelet op het voorgaande past het voorliggende bestemmingsplan binnen de kaders van het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

4.1.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing is, en
- geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
- sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:

- er geen andere bevredigende oplossing is, en

- indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Lansingerland is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. In dit geval is die bevoegdheid gemandateerd aan de Omgevingsdienst Haaglanden. Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

4.1.2 Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

4.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

De ontwikkeling voorziet in het wegbestemmen van het bestaande kantoorpand. Dit pand wordt gesloopt. Op het perceel is daarnaast een groene wal aanwezig. Om te kunnen voorzien in de realisatie van het nieuwe kantoorpand is het (gedeeltelijk) verwijderen van deze wal noodzakelijk. De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten voorkomen. Er is in het kader van de Wet natuurbescherming is een quickscan uitgevoerd. De quickscan is als bijlage 6 opgenomen. Hieronder zijn de conclusies beschreven.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is mogelijk geschikt als functionele leefomgeving voor kleine marterachtigen. Echter zijn kleine marterachtigen zoals de Bunzing, de Wezel, en de Hermelijn in Zuid-Holland vrijgesteld van de Wet natuurbescherming. Het plangebied ligt niet in de verspreidingsgebieden van grote marterachtigen zoals de Steenmarter en de Boommarter. Hierdoor zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen ten aanzien van grondgebonden zoogdieren, dan alleen zorgplicht.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Er zijn geen nesten van kraaiachtigen of verblijfplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats aangetroffen in het plangebied. Het plangebied zou daarnaast geen onderdeel kunnen uitmaken van de functionele leefomgeving van soorten zoals de Huismus, aangezien er geen geschikte holtes en/of openingen in de bebouwing aanwezig zijn die kunnen dienen als verblijfplaats voor deze soort. De bouwwerkzaamheden zullen geen negatieve effecten opleveren op de functionele leefomgeving, waardoor er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen voor deze soorten bestaan, dan alleen zorgplicht.

Herpetofauna

Tijdens het veldbezoek zijn er geen individuen van strikt beschermde amfibiesoorten waargenomen. Daarnaast biedt het plangebied ook geen geschikt leefgebied voor deze soorten. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er geen verplichtingen behalve de zorgplicht.

Tijdens het veldbezoek zijn er exemplaren van de Muurhagedis (*Podarcis muralis*) waargenomen. Deze soort is in Nederland beschermd onder de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden in het plangebied kunnen een negatief effect hebben op de individuen en het leefgebied van de Muurhagedis. Om het leefgebied van de aanwezige Muurhagedispopulatie te beschermen dient bij afbraak van de aanwezige stenen muur, die waarschijnlijk het leefgebied vormt voor deze soort, een alternatieve schuilplaats te worden gerealiseerd. Deze alternatieve schuilplaats zou gerealiseerd kunnen worden door de muur elders op het plangebied te plaatsen.

De aanwezige populatie van de Muurhagedis dient uit de actuele verblijfplaats weggevangen te worden en in de alternatieve verblijfplaats te worden uitgezet. Deze handelingen dienen door een ecologisch medewerker uitgevoerd te worden.

Vleermuizen

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan niet uitgesloten worden. Daarnaast is er een mogelijkheid dat vleermuizen het plangebied gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute. De bouwwerkzaamheden kunnen hierdoor een negatief effect hebben op het foerageergebied en/of vliegroute. Om deze redenen is aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. Het aanvullend onderzoek is opgenomen al bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied door vleermuizen gebruikt wordt om te foerageren en als vliegroute. De groenstructuren worden veelal gebruikt om te foerageren maar ook als verbinding tussen andere foerageergebieden. Wanneer deze groenstructuren aangetast worden zal de essentiële functie als foerageergebied en vliegroute verkleind worden en/of verdwijnen. Hierdoor dient er, wanneer de groenstructuren aangeast worden, een ontheffing aangevraagd te worden en zullen mitigerende en compenserende maatregelen getroffen worden.

Voor het struweel langs het perceel wordt er geadviseerd om zoveel mogelijk vegetatie te behouden en de werkzaamheden enkel bij daglicht en bij voorkeur in de winterperiode uit te voeren. Ook is het raadzaam om tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie zo min mogelijk verlichting te gebruiken en om maatregelen te nemen waardoor (licht)verstoring van de dieren zoveel mogelijk voorkomen wordt. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van amberkleurige verlichting en lichtbronnen die naar beneden gericht zijn.

Overige soorten

Voor alle vogelsoorten geldt dat ze beschermd zijn in de broedperiode. Nesten waarop gebroed wordt mogen niet verstoord worden waardoor de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden (soortspecifiek) of na een nadere ecologische controle.

Het wordt aanbevolen om, ook als er geen ontheffing aangevraagd dient te worden, tijdens de werkzaamheden te werken volgens een eerder opgesteld ecologisch werkprotocol en de werkzaamheden te laten begeleiden door een ecologisch deskundige.

Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermden) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De ontwikkellocatie is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren.

Stikstof

De locatie ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden (Natura 2000- gebieden 'De Wilck' en 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' bevatten geen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten.) Natura 2000-gebieden 'Meijendel & Berkheide' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' bevatten wel stikstofgevoelige habitats en leefgebieden. Deze stikstofgevoelige habitats en leefgebieden liggen op minimaal 16 kilometer afstand van de locatie. Door de uitspraak van de Raad van State van eind mei 2019 is het nu echter voor ieder project nodig uit te sluiten dat negatieve effecten, als gevolg van onder andere stikstofdepositie, optreden.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering is op 1 juli 2021 in werking getreden. Via het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering, waarin de stikstofwet verder is uitgewerkt, geldt per 1 juli een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten omdat de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De aanlegfase hoeft niet langer te worden berekend. Een berekening voor de gebruiksfase blijft wel nodig.

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik van de voorgenomen ontwikkeling in het bestemmingsplan "Buitengebied Bleiswijk, 1e partiële herziening Hoefweg 184-186". Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.3 Conclusie

De aanwezige populatie van de Muurhagedis dient uit de actuele verblijfplaats weggevangen te worden en in de alternatieve verblijfplaats te worden uitgezet. Deze handelingen dienen door een ecologisch medewerker uitgevoerd te worden.

Tevens wordt het plangebied door vleermuizen gebruikt om te foerageren en als vliegroute. De groenstructuren worden veelal gebruikt om te foerageren maar ook als verbinding tussen andere foerageergebieden. Wanneer deze groenstructuren aangetast worden zal de essentiële functie als foerageergebied en vliegroute verkleind worden en/of verdwijnen. Hierdoor dient er, wanneer de groenstructuren aangetast worden, een ontheffing aangevraagd te worden en zullen mitigerende en compenserende maatregelen getroffen worden.

Het aspect 'stikstof' vormt geen belemmering voor het plan.

5 Water

5.1 Kader

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

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Waterwet

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 infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e 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 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

opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

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.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

5.1.2. Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 - 2021

De provincie herzielt het regionaal waterbeleid eens in de 6 jaar. Het waterbeleid met een ruimtelijk component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor de overige onderwerpen is het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 ongewijzigd van kracht gebleven.

Voor de ruimtelijk component hanteert de provincie het volgende beleid: vanuit de ambitie om Zuid-Holland een duurzame, concurrerende en leefbare Europese topregio te laten zijn, bevordert de provincie de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Die rode draad door de Visie ruimte en mobiliteit staat centraal in het beleid voor water, bodem en energie.

Verordening Ruimte

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 regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016–2021

Waterbeheerplan 2016 – 2021 – Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het Waterbeheerplan 2016-2021, dat op 19 juni 2016 is vastgesteld, vervangt het Waterbeheerplan 2010-2015. In het Waterbeheerplan geeft het hoogheemraadschap haar visie en ambities op het waterbeheer voor de lange termijn; het geeft richting aan het handelen van het Hoogheemraadschap en biedt burgers, bedrijven, partners en andere betrokkenen zicht op wat zij van het Hoogheemraadschap kunnen verwachten. Daarnaast biedt het ruimte voor eigen initiatief en verantwoordelijkheid.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 bevat nieuwe accenten, die de rode draad vormen voor de werkzaamheden in de komende planperiode: het Hoogheemraadschap staat daarbij voor doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving.

Het Hoogheemraadschap voert haar taken uit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Daarbij wordt zorg gedragen voor de leefbaarheid van het gebied en het vergroten van de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van het watersysteem. Het hoogheemraadschap gaat actief in gesprek met de omgeving en staat open voor initiatieven van inwoners, bedrijven en partners. Daarnaast worden particuliere initiatieven gestimuleerd.

Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Keur en Legger

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

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

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Strategische Samenwerkingsagenda Water

In juli 2021 is de Strategische Samenwerkingsagenda Water vastgesteld door ons College, door het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. De Strategische Samenwerkingsagenda Water vervangt het Waterplan uit 2010. Naast de reguliere taken in het waterbeheer zoals waterkwaliteit, kwantiteit en veiligheid, worden nu ook de nieuwe thema's zoals klimaatadaptatie, woningbouwopgave, duurzaamheid en de omgevingswet opgepakt. De samenwerking moet leiden tot een robuust, klimaatbestendig watersysteem en een hogere kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Lansingerland.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afval- en hemelwater en heeft ook een zorgplicht voor het grondwater. Met dit Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 legt de gemeente het rioleringsbeleid van Lansingerland voor de komende planperiode vast. Daarnaast wordt een doorkijk gemaakt naar de toekomst. Het areaal is in de afgelopen periode sterk toegenomen met de nieuwbouwlocatie Westpolder. Dit zal met de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie Wilderszijde verder uitbreiden. Het GRP geeft de visie en strategie van de gemeente weer voor de invulling van het rioolbeheer in de gemeente. Daarbij is ook gekeken naar de kosten die uitvoering van activiteiten met zich meebrengt en naar het effect hiervan op de rioolheffing.

5.2 Onderzoek

Bestaande situatie

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied grenst ten zuiden aan een overige watergang. Het plangebied ligt in de Polder Bleiswijk. Het plangebied ligt in peilgebied GPG 1010, dat een vast streefpeil heeft van NAP - 6,30 m tot NAP - 6,20 m.

Wateroverlast

Vanuit het peilbeheer is het wenselijk om rondom het peilgebied GPG 1010 een peilvariatie van +5 cm /-5 cm in te stellen. Hiermee kan ingespeeld worden op de weersomstandigheden.

Waterkwaliteit

In het plangebied zelf zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt voor een klein deel in de beschermingszone van een regionale waterkering.



Afbeelding 5.1: Uitsnede leggerkaart waterschap Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is rood omkaderd.

Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Het plangebied kent in de vigerende situatie de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch – Glastuinbouw'. De bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' wordt vervangen door de bestemming 'Bedrijf'. Het bestaande bouwvlak in het vigerende bestemmingplan betreft circa 2.550 m². De toekomstige bouwvlak betreft circa 1.652 m². De totale oppervlakte van de bouwvakken neemt dus planologisch af met circa 898 m².

Binnen de vigerende bestemmingen is volledige verharding van het gebied mogelijk. In de huidige situatie is het plangebied dan ook vrijwel volledig verhard. In de toekomstige situatie blijft het plangebied grotendeels verhard. Watercompensatie is niet nodig.

Aan de aangrenzende watergang vinden geen aanpassingen plaats.

Veiligheid

Het plangebied ligt deels binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Het bestaande kantoorpand, die deels in de beschermingszone ligt, wordt gesloopt. Binnen de beschermingszone worden geen nieuwe bebouwingen gerealiseerd. De waterkering belemmert de voorgenomen ontwikkeling niet. Wel is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Riolering

Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer - DWA). Hemelwater dat op daken, parkeerverharding en opritten valt, moet als dat mogelijk is worden afgekoppeld van het DWA en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat op wegen valt, dient via bodempassages te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Natte natuur / verdroging

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingzone. Verdroging zal niet optreden door voorliggend plan, omdat het (grond)waterpeil niet zal worden aangepast.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente, tot aan het eindgemaal, dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Het beheer van de sloten valt onder de keur van het hoogheemraadschap en zal daaraan dienen te voldoen.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet d.d. 1 juli 2016 is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die waarschijnlijk in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

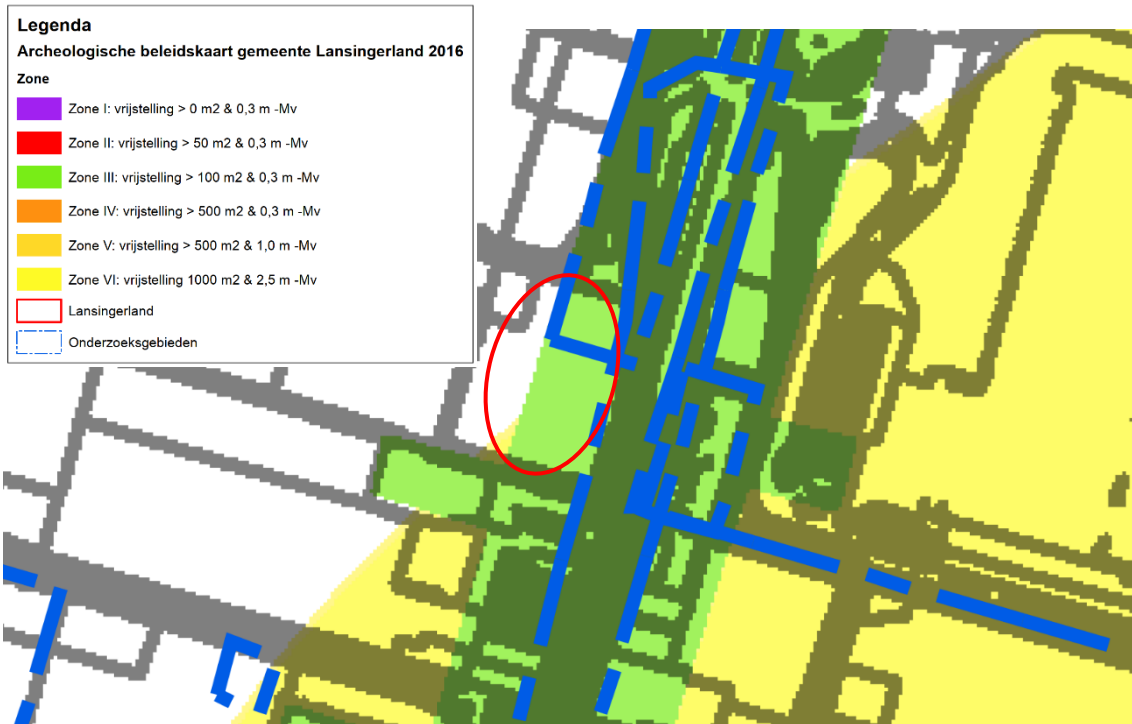
De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland"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

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Lansingerland beschikt over eigen archeologiebeleid. Op basis van dit archeologiebeleid kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

6.1.2. Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk' kent een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en een klein deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Dit komt overeen met de laatste archeologische beleidskaart. Bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' hoort een vrijstellingsgrens van 100 m² en een diepte van 0,3 meter beneden maaiveld. Bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' hoort een vrijstellingsgrens van 1.000 m² en een diepte van 2,5 meter beneden maaiveld.



Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland (versie maart 2017)

Er is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 3.

De locatie van de nieuwbouw zal met 1,2 m worden opgehoogd om de grondslag op de bouwlocatie op hetzelfde niveau te krijgen als het momenteel bebouwde noordelijke deel van het plangebied. Op één locatie binnen het plangebied vindt verstoring van de ondergrond plaats, binnen een gebied van 75 m2, tot een diepte van 0,75 m in het aan te brengen ophogingspakket. Hiermee wordt de vrijstellingsgrens van zowel Zone II als Zone VI op de archeologische beleidskaart niet overschreden. Het op te brengen grondlichaam is beperkt, en zal slechts een geringe zetting van de ondergrond betekenen.

Aangezien de geplande verstoring van de ondergrond (75 m2 tot 75 cm -mv) de vrijstellingsgrenzen niet overschrijdt, wordt door de gemeente Lansingerland archeologisch onderzoek niet nodig geacht. De vrijstellingsgrenzen blijven wel gehandhaafd, maar bij toekomstige ontwikkelingen kan rekening gehouden worden met het opgehoogde maaiveld.

Ook wanneer het plangebied op enig moment op basis van de resultaten van archeologisch onderzoek wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische toevalsvondst wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Lansingerland, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

6.1.3. Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het plan.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Beleid

Visie erfgoed en ruimte ‘Kiezen voor karakter’

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraut. Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

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 Cultuurhistorie Plus

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld. Waar mogelijk moeten de uitgangspunten uit de Nota worden vertaald in een juridische regeling in het bestemmingsplan.

6.2.2 Onderzoek en conclusie

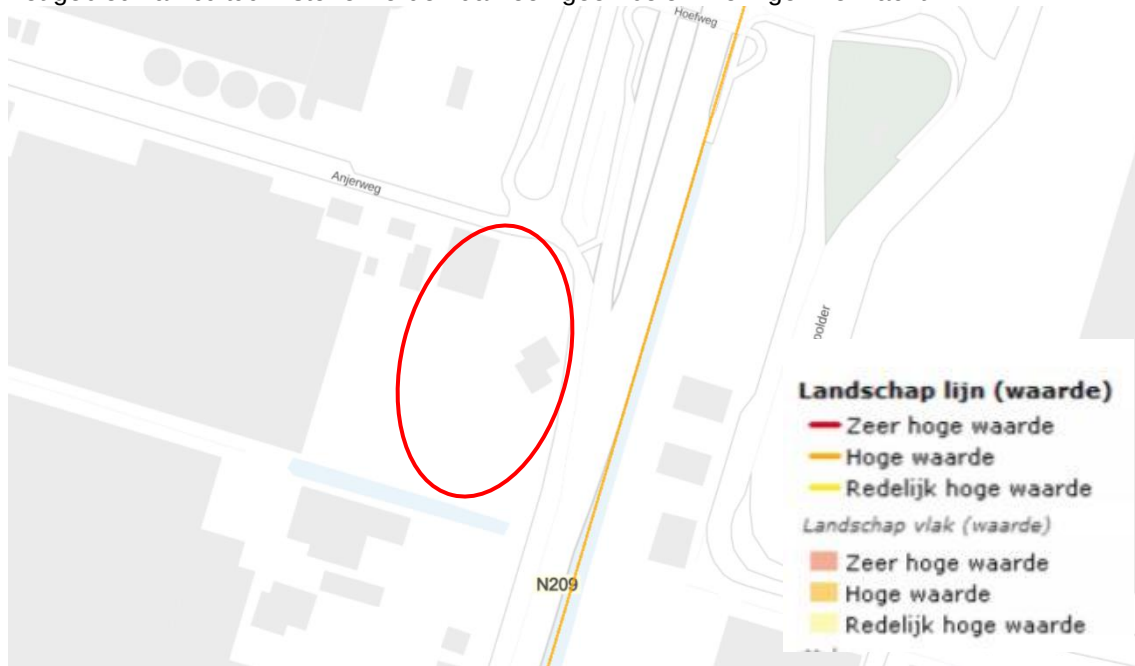
Visie erfgoed en ruimte

In de visie erfgoed en ruimte worden geen concrete uitspraken gedaan die specifiek voor het plangebied van belang zijn.

Regioprofielen cultuurhistorie

Uit afbeelding 6.2 blijkt dat er binnen het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Wel is de Hoefweg aangeduid als 'Landschap lijn' met een hoge waarde. De

voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorische waarde, zie 2.2.1. Op het gebied van cultuurhistorie worden dan ook geen belemmeringen verwacht.



Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart (het plangebied is rood omkaderd).

Nota Cultuurhistorie Plus

In de gebiedenkaart behorende bij de Nota Cultuurhistorie Plus is het plangebied ligt in het gebiedstype 'Historische polderlinten'. In het bestemmingsplan dienen cultuurhistorisch waardevolle objecten en landschapselementen te worden aangeduid en beschermd. Het welstandsbeleid is in deze gebieden vrij. Voor monumenten of waardevolle bouwwerken geldt echter een bijzonder welstandsniveau.

Het bestaande kantoorpand wordt gesloopt en hiervoor komt een nieuw pand terug. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de huidige structuur en de beeldbepalende kenmerken van het gebied, zie 2.2.1.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een cultuurhistorisch waardevol object (Hoefweg 182). Dit object wordt door dit plan niet aangetast. De nieuwbouw ligt door de tussengelegen sloot op voldoende afstand van het cultuurhistorisch waardevol object.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het plan.

7 Milieu

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Waar nodig moet een vertaling plaatsvinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

7.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Gezien de beperkte omvang, vervangende nieuwbouw van een kantoorpand, geeft dit geen aanleiding om het project aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Daarnaast sluit de aard van de ontwikkeling aan bij het karakter en de huidige bouwmogelijkheden in de omgeving. Eventuele nadelige effecten zullen, t.o.v. de huidige situatie, dermate klein zijn dat deze niet significant zullen zijn. Om deze redenen wordt het geheel niet gezien als een stedelijke ontwikkeling waardoor een separate aanmeldnotitie niet noodzakelijk wordt geacht.

Vanaf 16 mei 2017 is voor elk ruimtelijk plan verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieurapport (m.e.r.). Het besluit hoeft niet te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van dit ruimtelijk plan. Uiteindelijk dient dit besluit over de m.e.r.-beoordeling opgenomen te worden in het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit besluit is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. 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.

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.

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.

7.3.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk' zijn de gronden waarop de ontwikkeling voorzien is, bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Dit is geen gevoelige functie.

In de toekomstige situatie is de realisatie van een kantoorruimte voorzien. Gedurende een langere periode verblijven er mensen in het gebouw. De toekomstige functie wordt als 'gevoeliger' aangemerkt dan de huidige. Om deze reden is inzicht in de bodemkwaliteit ter plaatse van het nieuwe kantoorgebouw en loods benodigd. Door Terra Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5. Hieronder is de conclusie beschreven.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van kwik, lood, minerale olie en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium en nikkel ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

De hypothese 'verdachte locatie' wordt middels de analyseresultaten bevestigd. De resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van het bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan ook worden geconcludeerd dat in de bodem geen asbest wordt aangetroffen.

Indien op de locatie grond ontgraven en afgevoerd dient te worden dient rekening te worden gehouden met de regels volgens het Besluit Bodemkwaliteit.

7.3.3 Conclusie

Op basis van het bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw. Het aspect bodemkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

7.4. Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van woningen.

7.4.2 Onderzoek en conclusie

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk' zijn de gronden waarop de ontwikkeling voorzien is, reeds bestemd als 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Middels dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in een gevoeligere bestemming. In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt bovendien geen nieuwe (openbare) weginfrastructuur aangelegd, en wordt de bestaande weginfrastructuur niet gewijzigd. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

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

7.5.2 Onderzoek

De realisatie van kantoorruimte, met een oppervlakte van minder dan 100.000 m² b.v.o., is een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de Wet luchtkwaliteit niet benodigd. Toch is de NIBM-tool ingevuld, zie afbeelding 7.1. Hier is worst-case uitgaan van 90% aandeel vrachtverkeer. Uit de NIBM-tool blijkt dat het extra verkeer niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek is niet benodigd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

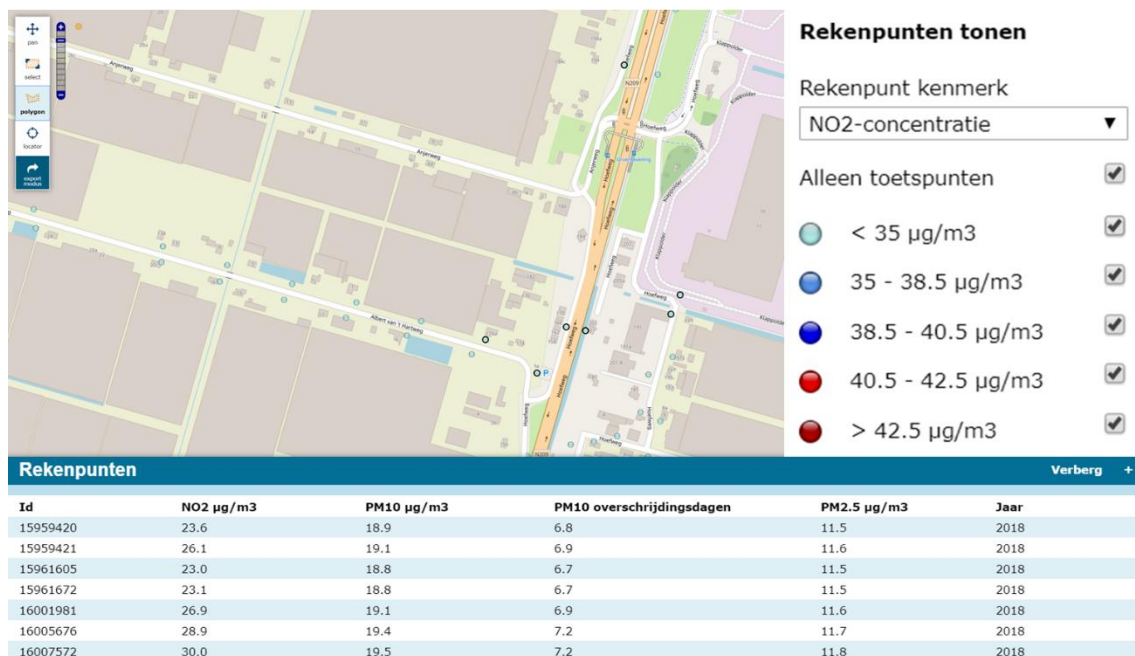
Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	63
Aandeel vrachtverkeer	90.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0.67
	0.05
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

ding 7.1: uitsnede NIBM-tool

Afbeelding

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarnaast de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In de afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de omliggende wegen weergegeven voor het peiljaar 2019. Dit zijn de rekenpunten die het dichtst bij het plan-gebied gelegen zijn.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2019 (NSL-monitoringstool)

Uit afbeelding 7.1 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 30,0 µg/m³, 19,5 µg/m³ en 11,8 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst

de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Gezien de omvang van de ontwikkeling en de achtergrondconcentraties kan gesteld worden dat er geen problemen ontstaan op het gebied van de luchtkwaliteit.

7.5.3 Conclusie

De ontwikkeling in dit plan is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaar-gemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan niet te verwachten.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.6.2 Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het plangebied, zijn naast (bedrijfs)woningen, verschillende andere functies/inrichtingen aanwezig. Daarnaast is het plangebied direct langs de hoofdinfrastructuur gelegen waardoor het gebied is aan te merken als 'gemengd gebied'. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genomen in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand).

Met deze ontwikkeling wordt geen gevoelige functie mogelijk gemaakt. Wel moet onderzoek worden gedaan naar de impact van de voorgenomen ontwikkeling op gevoelige functies in de omgeving. Onder andere zijn er in de directe omgeving van het plangebied diverse (bedrijfs)woningen gelegen.

Er is een onderzoek verricht naar de te verwachten geluidniveaus in de omgeving ten gevolge van de geplande activiteiten van Dammes gelegen aan de Hoefweg 184-186 te Bleiswijk. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Hieronder zijn de conclusies beschreven.

Uit het onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus uit het 'Activiteitenbesluit milieubeheer' (Activiteitenbesluit) ter plaatse van nabijgelegen woningen. Verder blijkt dat de maximale geluidniveaus ten gevolge van piekgeluiden veroorzaakt door vrachtwagens leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor de nachtperiode ter plaatse van een woning. Teneinde te voldoen aan de geluidgrenswaarden voor het maximale geluidniveau uit het Activiteitenbesluit is een geluidscherm met een hoogte van 5 m voorgesteld op de grens tussen het terrein van Dammes en de tuin van de Anjerweg 2.

Met inachtneming van de maatregel zijn de geplande (uitbreiding van de) activiteiten inpasbaar binnen de wettelijk gestelde grenswaarden. Hiermee is een goed akoestisch woon- en leefklimaat

gewaarborgd. Derhalve bestaat vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de afwijking van het bestemmingsplan.

Het onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de DCMR Milieudienst Rijnmond. De DCMR concludeert dat als op de erfgrens tussen het bedrijf en het perceel Anjerweg 2 een geluidscherm wordt geplaatst met een hoogte van 5 meter, kan worden voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit. Ook is er dan sprake van een voldoende woon- en leefklimaat voor een woning in een gemengd gebied.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals 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.

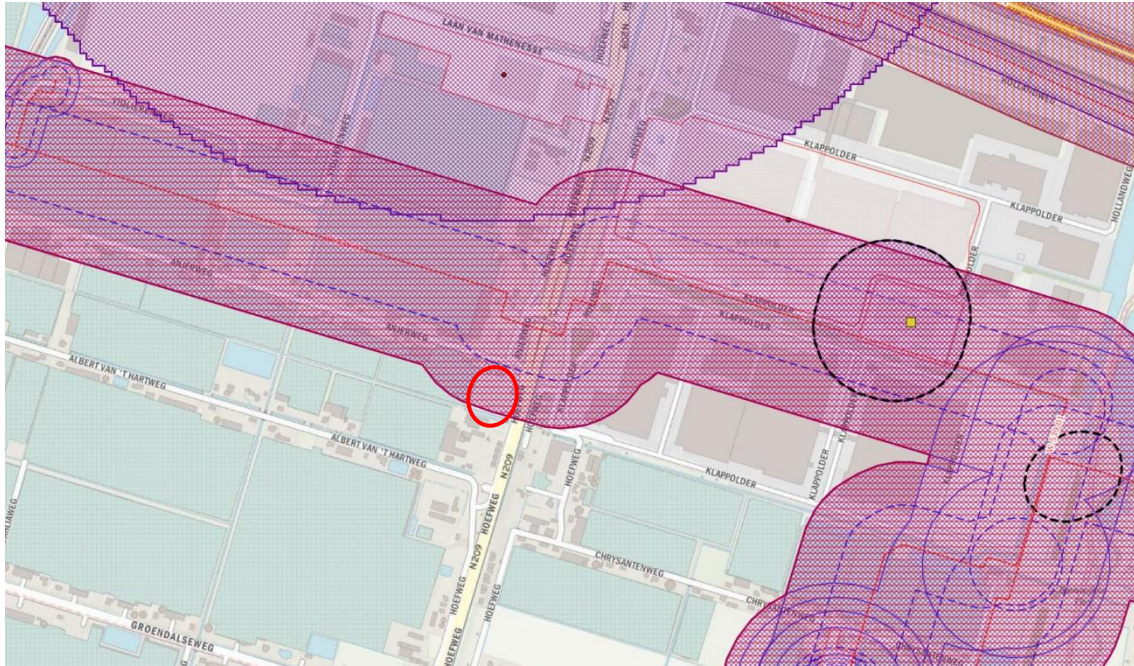
7.7.2 Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van de ontwikkellocatie verschillende risicobronnen aanwezig zijn, te weten:

- Aardgastransportleiding W-539-01
- Worldwood B.V.
- Flora Holland
- Horticoop B.V.

De aardgastransportleiding W-539-01 heeft een invloedsgebied van 200 meter. Het plangebied is hierbinnen gelegen, zie afbeelding 7.2. Formeel gezien zou het groepsrisico berekend moeten worden met het computerprogramma CAROLA. Tevens dient een motivatie opgesteld te worden over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Echter gezien de lage bevolkingsdichtheid in het gebied, de grote afstand van het nieuwe pand tot de leiding (> 160 meter) en de relatief lage toevoeging van het aantal aanwezigen in het plangebied in de plansituatie, is de verwachting dat er in de plansituatie geen overschrijding van de oriëntatiewaarde zal plaatsvinden. In overleg met de Omgevingsdienst en Veiligheidsdienst kan daarom worden besloten om het groepsrisico niet te berekenen. Dit plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). De VRR adviseert geen aanvullende maatregelen.

Op een afstand van minimaal 400 meter zijn verschillende bedrijven gelegen. Het plangebied bevindt zich echter buiten de PR 10-6 contouren van deze bedrijven. Daarnaast is de verwachting dat gezien de lage toevoeging van het aantal aanwezigen in het plangebied dit niet leidt tot belemmeringen.



Afbeelding 7.2: EV-signaleringskaart (het plangebied is rood omkaderd).

7.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

7.8 Overige belemmeringen

Inleidend

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS)-infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkranen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren.

Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen versturende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaart-criteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS-hulpmiddelen.

Het plangebied bevindt zich buiten de toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur. Het is daarom niet noodzakelijk dat er een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich buiten het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km.

Het plangebied is buiten het toetsingsvlak VOR/DME gelegen. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.

Invliegfunnel

Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" hoort een aanvliegeroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken.

In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Omdat het voorliggende plangebied niet binnen de aanvliegeroute is gelegen, is een hoogtebeperking niet aan de orde. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.

Geluid

Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" speelt ook het aspect 'geluid' een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones van de luchthaven. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen voorliggend plangebied dan ook geen restricties.

7.9 Duurzaamheid**7.9.1 Kader****Duurzaam bouwen**

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Hiervoor is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en onze aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van andere partijen.

7.9.2 Afweging en conclusie

Het voorliggende bouwplan zoekt aansluiting bij de ambities van de gemeente Lansingerland op het gebied van duurzaamheid. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is afgesproken de duurzaamheidseisen van het 'minimaal aanvullend niveau', zoals in bijlage 4, aan te houden.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is een verplaatsing gewenst. Deze ontwikkeling is tevens passend binnen de ruimtelijk kaders van de gemeente en heeft als uitgangspunt de bestaande ruimte beter in te richten en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

8.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). 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.

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden vrij gedetailleerd bestemd. Er zijn diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Binnen de bestemmingen is daarmee relatief veel rechtszekerheid en is daarmee weinig kans op interpretatieverschillen. Ook zijn de

verbeelding, de regels en de toelichting zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

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 ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de “Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, 1e part.herz. Hoefweg 184-186”, zie bijlage 9. De wijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingplan.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen 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 diverse instanties. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de “Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, 1e part.herz. Hoefweg 184-186”, zie bijlage 9. De wijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingplan.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die eventueel volgen uit de inspraak- en overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er – indien nodig – ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van 26 mei gedurende zes weken ter inzage. Gedurende de termijn van terinzageligging zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is ondertekend door 13 bewoners van de Hoefweg. In de Nota zienswijze en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk, 1e partiële herziening Hoefweg 184-186 worden de zienswijzen behandeld. De Nota is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

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 vergunningverlening kan worden overgegaan.