



Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Klappolder"



Vastgesteld 29 oktober 2009

GEMEENTE LANSINGERLAND

BESTEMMINGSPLAN "KLAPPOLDER"

Inhoud:

- TOELICHTING
- REGELS
- KAART

GEMEENTE LANSINGERLAND

Behoort bij: Besluit nr. Zorg 1205
~~schrijven~~

Van: Gemeenteraad

d.d. 29 oktober 2009

Door: W. J. J. J. J.

CH

Werknummer: 754.601.00
Bestand: J:/124/409/00/typ/VST/Klappolder
Datum: 29 oktober 2009 (vastgesteld)

Gemeente Lansingerland
Afdeling Strategische Ontwikkeling

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap
Rotterdam

Procedureoverzicht

Onderdeel	Opmerkingen
concept d.d.april 2007	
Voorontwerp d.d. 16 juni 2008	Bijstelling gemeentelijke standaard
	Actualisering gegevens
Ontwerp ter inzage tbv inspraak d.d.	
Verwerking inspraak & overleg	februari 2009
Vaststelling ontwerp door B&W	30 maart 2009
Terinzagelegging ontwerp	m.i.v. 4 mei 2009
Voorstel tot vaststelling	9 oktober 2009
Vaststelling door gemeenteraad d.d.	29 oktober 2009
Vervangingsbesluit door Minister van VROM d.d.	
Vervangingsbesluit GS d.d.	
Beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d.	
Voorlopige voorziening gevraagd bij de Voorzitter Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d.	
Essentie uitspraak Voorzitter Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State	
Datum inwerkingtreding d.d.	
Essentie uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State	
Datum onherroepelijk d.d.	
Opmerkingen	

Contactpersonen	Naam / functie
Gemeente	B. Nikerk (Projectleider)
Adviseur / planopsteller	G. Dekker

TOELICHTING

Inhoud van deze toelichting:	Blz.
1. ALGEMEEN	1
1.1. De bij het plan behorende stukken	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3. De vigerende plannen	1
1.4. Opzet van het bestemmingsplan	2
1.5. De wetsherziening: van WRO naar Wro	2
2. DOEL VAN HET PLAN	5
3. BELEIDSKADERS	7
3.1. Nationaal beleid	7
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Regionaal beleid	13
3.4. Sectoraal beleid	14
3.5. Gemeentelijk beleid	15
4. PLANBESCHRIJVING	19
4.1. Ruimtelijke en functionele structuur	19
4.1.1 Functionele ontwikkeling	19
4.1.2 Uitgangspunten gebiedsontwikkeling	20
4.2. Verkeer	24
4.3. Milieuaspecten	24
4.3.1 Bodem	24
4.3.2 Geluid	25
4.3.3 Luchtkwaliteit	25
4.3.4 Flora en fauna	25
4.3.5 Externe veiligheid	27
4.5. Waterhuishoudkundige aspecten	37
4.5.1 Beleidskader	37
4.5.2 Specifiek waterbeleid voor het plangebied	38
4.6. Cultuurhistorie	40
4.6.1 Archeologie	40
4.6.2 Cultuurhistorie	42
4.7. Leidingen	42
5. JURIDISCHE OPZET	43
5.1. Inleiding	43
5.2. Bestemmingsmethodiek	43
5.2.1 Algemeen	43
5.2.2 Globaliteit en flexibiliteit	44
5.3. Algemene aspecten	44
5.3.1 Archeologische waarden	44
5.3.2 Staat van bedrijfsactiviteiten	45
5.4. Toelichting op de kaart	45
5.5. Toelichting op de regels	46
5.5.1 Algemeen	46
5.5.2 Hoofdstuk I Inleidende regels	46
5.5.3 Hoofdstuk II Bestemmingsregels	46
5.5.4 Hoofdstuk III Algemene regels	54
5.5.5 Hoofdstuk III Overgangsrecht en slotregels	56

Vervolg inhoudsopgave toelichting	Blz.
6. UITVOERBAARHEID	57
6.1 Economische uitvoerbaarheid	57
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.3 Kostenverhaalbeleid	57
7. INSpraak EN OVERLEG	59
7.1. Inspraak	59
7.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	59

Bijlage:

- Correspondentie inzake veiligheidsaspecten

Afzonderlijke bijlagen:

- Veilingterrein Bleiswijk, Onderzoek luchtkwaliteit"
dGm^R, rapport V.2008.0169.00.R001,
- Eco-effectscan Voorontwerp Bestemmingsplan Klappolder te Bleiswijk", Aqua-Terra Nova, Projectnummer: 28036.
- Plangebied Velingterrein te Bleiswijk (Klappolder), gemeente Lansingerland; Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek RAAP notitie 2744 d.d. 6 juni 2008
- Advies DCMR inzake externe veiligheid
- Advies Gasunie inzake externe veiligheid
- Bestemmingsplan Klappolder, Notitie inspraak & overleg

1. ALGEMEEN

1.1. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Klappolder" is vevat in:

- de kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden zijn aangegeven (schaal 1 : 2000);
- de regels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan wordt vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt na de behandeling van de algemene aspecten in het onderhavige hoofdstuk, in hoofdstuk 2 het doel van het plan beschreven, hetgeen wordt gevolgd door een beschrijving van de beleidskaders in hoofdstuk 3, de beschrijving van de ruimtelijke en functionele aspecten in hoofdstuk 4, de juridische opzet in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. De toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 7, waarin de resultaten van de inspraak en van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) zullen worden vermeld.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de bebouwde kom van de kern Bleiswijk, tussen de A12 en de glastuinbouwzone langs de Chrysantenweg en tussen het recreatiegebied langs de Rotte en de N209.

1.3. De vigerende plannen

Voor het plangebied zijn thans de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- gedeeltelijk "Bedrijfsterrein Bloemenveiling", vastgesteld d.d. 27-06-1985 (GS-besluit d.d. 18-03-1986);
- gedeeltelijk "buitengebied, 2e herziening", vastgesteld d.d. 29-11-1979 (GS-besluit d.d. 03-02-1981);
- gedeeltelijk "Uitbreiding Bedrijfsterrein Bloemenveiling", vastgesteld d.d. 29-01-1998 (GS-besluit d.d. 28-04-1998).

De bovengenoemde bestemmingsplannen werden vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bleiswijk.

Het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Bloemenveiling" regelt de uitbreiding van het Veilcentrum Bleiswijk op een aantal terreinpercelen tussen de bestaande bebouwing van het Bloemenveilingcomplex en de Rijksweg A12. Het plan wordt begrensd door de spoorweg Den Haag-Gouda, de Rotte, het bedrijfsterrein Bloemenveiling en de Hoefweg. Het bestemmingsplan heeft als doel op het betreffende terrein veilingactiviteiten, groot-handels- en aanverwante activiteiten te ontwikkelen en maakt een aaneengesloten bebouwing mogelijk voor het veilingbedrijf en/of veilinggebonden bedrijven, met de daarbij behorende erven. De gekozen uitbreidingsrichting is een logisch vervolg op de destijds gekozen en inmiddels voor een belangrijk deel bebouwde locatie voor "aan de veiling gebonden bedrijven" achter de bestaande bloemenveiling.

Evenwijdig aan de spoorbaan is een brede strook bestemd voor groenvoorzieningen, in verband met de aldaar gewenste "groene" verbindingzone met het Rottemerengebied.

Aan de oostzijde van het bedrijfsterrein is een gebied bestemd voor recreatieve doeleinden en water. Dit gebied vormt een voortzetting van de oeverzone van het Rottegebied en heeft als doel een landschappelijke overgang te creëren. Tevens sluit dit gebied aan op de groene ader langs de spoorbaan, waardoor er een ononderbroken verbindingszone ontstaat, die van belang is voor het ontwikkelen van natuurwaarden. Deze groenzones worden zodanig ingericht dat sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein.

De uitbreiding van het bedrijfsterrein Bloemenveiling was conform de aanduiding op de plankaart van Streekplan Rijnmond (Interim Beleidsnota 1996). Op deze kaart is eveneens een recreatieve ontwikkelingszone aangegeven. Deze is gesitueerd ter plaatse van het huidige agrarische gebied dat in de toekomst is bestemd voor de ontwikkeling van het recreatiegebied Rottemeren en Bentwoud en bedoeld als aantrekkelijke verbinding met het Bentwoud. De groenstrook langs de A12 moet tevens een beperkte functie vervullen als leidingstrook in de relatie Rijnmond-IJmond.

1.4. Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgezet met inachtneming van de in of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gestelde eisen. Per 1 juli 2008 treedt de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking. Daarbij zal het bestemmingsplan op een aantal onderdelen, onder meer met betrekking tot de terminologie en verwijzing naar artikelen dienen te worden bijgesteld. Zo wordt, ingevolge de terminologie van de Wro, niet langer gesproken van vrijstellingen maar van ontheffingen. Een belangrijk nieuw element bij de Wro is de koppeling van een bestemmingsplan aan een exploitatieplan. Een dergelijk plan is verlicht indien een kostenverhaal vooraf (dit is vóór de vaststelling van het bestemmingsplan) niet is verzekerd via overeenkomsten.

Mede gezien de lange voorbereidingstijd van het voorliggende bestemmingsplan is in 2008 het reeds eerder gevoerde overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 opnieuw gestart en is in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerp bestemmingsplan onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure.

Nadien is het plan op een aantal onderdelen worden bijgesteld. De bijstellingen hadden onder meer betrekking op het bijstellen van het plan in verband met het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008.

1.5 De wetsherziening: van WRO naar Wro

Het voorontwerpbestemmingsplan is opgezet met inachtneming van de in of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gestelde eisen. Per 1 juli 2008 is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Daarbij gelden nieuwe bepalingen zowel ten aanzien van de te volgen procedures als ook ten aanzien van de te gebruiken terminologie. In verband met de nieuwe regelgeving is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen bijgesteld.

Voor wat betreft de terminologie is er een aantal veranderingen doorgevoerd. Zo worden de "voorschriften" voortaan "regels" genoemd en worden "vrijstellingen" voortaan "ontheffingen" genoemd. Daarnaast zijn nieuwe standaarden ingevoerd met betrekking tot de opbouw van de regels en de wijze waarop de (plan)kaart moet worden ingericht. Hierop wordt later nader ingegaan.

Een belangrijk nieuw element bij de Wro is de koppeling van een bestemmingsplan aan een exploitatieplan. Een dergelijk plan is verlicht indien een kostenverhaal vooraf (dit is

vóór de vaststelling van het bestemmingsplan) niet is verzekerd via overeenkomsten. Nu vóór de vaststelling van het bestemmingsplan het kostenverhaal is verzekerd via gesloten overeenkomsten met de eigenaren van het bedrijventerrein en andere ontwikkelaars binnen het plangebied en er overigens sprake is van een bestemmingsplan met een overwegend beheer karakter behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Met de nieuwe regelgeving is bij het aanpassen van het voorliggende bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden.

2. DOEL VAN HET PLAN

Voor een groot gedeelte van het terrein waarop Flora Holland en de Greenery zijn gevestigd en voor de zone met bestaande bebouwing langs de te reconstrueren N209, zijn de vigerende bestemmingsplannen verouderd. Met name ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen ontbreken in het vigerende bestemmingsplan een op deze ontwikkelingen toegesneden bestemmingsomschrijvingen en bouwregels. In het voorliggende bestemmingsplan is daaraan tegemoet gekomen.

Het voornemen is gericht op een toekomstige functionele ontwikkeling van de veiling-terreinen waarbij door veranderingen in de logistiek en vermarkting van agro-gelieerde producten eveneens distributiebedrijven, ondersteunende en dienstverlenende bedrijven moeten kunnen worden gevestigd.

Daarnaast bestaat de behoefte om de bebouwing langs de N209 van een actuele juridische bestemmingsregeling te voorzien waarbij enige functionele vervanging van bedrijven naar kleine kantoren mogelijk wordt gemaakt.

Er wordt rekening gehouden met in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden alsmede met de uitgangspunten als gevolg van de diverse milieu-aspecten.

3. BELEIDSKADERS

3.1. Nationaal Beleid

Structuurschema Groene Ruimte (1996)

Het Structuurschema Groene Ruimte bevat de doeleinden en hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het Rijk voor het landelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Randstadgroenstructuur, waar de ontwikkeling van een samenhangende groenstructuur in relatie tot verstedelijking wordt voorgestaan.

Cultuurhistorie en Nota Belvédère

De nota Belvédère; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting uit 1999 richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. Deze doelstelling wordt bereikt door een sterker accent te plaatsen bij het ontwikkelingsgericht inzetten van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. De opgave ligt zowel in het stedelijk als het landelijk gebied. De nota Belvédère geeft een aanzet voor een beleidssystematiek, uitgaande van gradaties in ruimtelijke dynamiek.

De centrale doelstelling van de nota Belvédère is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte. Die identiteit komt tot uitdrukking in sporen, objecten en patronen/structuren, zichtbaar of niet, die onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. De cultuurhistorische identiteit omvat dus zowel het archeologisch als het historisch (steden)bouwkundig en historisch landschappelijk erfgoed.

Verdrag van Malta

Het Europees Verdrag inzake de Bescherming van Archeologisch Erfgoed (kortweg het Verdrag van Malta genoemd) oefent reeds voor de volledige implementatie in de nationale wetgeving sterke invloed uit op het beleid. De kernpunten van dit beleid zijn:

- bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen;
- het aanwijzen van beschermde monumenten en gebieden;
- het streven naar afstemming en overeenstemming tussen behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening;
- bij verstoring van een oudheidkundig waardevol deel van de bodem is de veroorzaker van de verstoring verantwoordelijk voor de kosten van noodzakelijk archeologisch onderzoek en documentatie.

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden.

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;

- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

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

Een van de doelstellingen van het rijk is om de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Door versterking van de positie van Randstad Holland in Europa denkt het rijk voor een belangrijk deel aan deze doelstelling te kunnen voldoen. Daarvoor zijn impulsen in de Randstadeconomie, vergroting van de kracht en dynamiek van de Randstadsteden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart nodig. De ruimtedruk is er hoog. Er moet rekening worden gehouden met een vraag naar circa 8100 hectare bedrijventerrein en 440.000 woningen. Gebiedsgericht beleid en investeringen die door het rijk, de provincies en de samenwerkende gemeenten worden opgebracht moeten de ruimtevraag kunnen verwezenlijken. Het beleid is gericht op:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit;
- het accommoderen van de eigen ruimtevraag binnen de grenzen van de Randstad;
- het scheppen van voorwaarden waardoor de Randstad zich wat betreft dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden kan meten met andere grootstedelijke en metropolitane gebieden.

De doelstelling van de Nota Ruimte is ontwikkelingsgericht; er wordt ondubbelzinnig gekozen voor ontwikkelingsplanologie en een nieuwe verwevenheid van stad en land. Een uitgangspunt van het beleid is dat veel ruimtelijke beslissingen genomen kunnen worden door decentrale overheden.

Het nationaal ruimtelijk beleid richt zich op het realiseren van voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Het rijk kiest voor versterking van de internationale concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, het ontwikkelen van (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat daarbij centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen.

Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien, grotendeels binnen deze netwerken gelegen, economische kerngebieden. Een van deze zes netwerken is de Randstad Holland, met drie economische kerngebieden (de Noordvleugel, de Zuidvleugel en de regio Utrecht). De gemeente Lansingerland is gesitueerd in de Zuidvleugel. De leidraad voor het ontwikkelingsperspectief voor de Randstad is om voor de toekomst de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit te behouden en te versterken en om de eigen ruimtevraag binnen het gebied te accommoderen. In de Zuidvleugel kan met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande stedelijke gebieden en bedrijventerreinen een belangrijk deel van de ruimtevraag voor wonen en werken worden opgelost.

In de Randstad is een aantal economische kerngebieden gelegen. Deze gebieden behoren tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en zijn (dus) van grote betekenis voor zowel de economische als ruimtelijke ontwikkeling van Nederland.

Het rijk acht het van belang dat de tuinbouwfunctie in vijf locaties van internationaal belang behouden blijft en versterkt wordt. Een van deze zogenoemde "greenports" is het glasdistrict Westland en Oostland. Vanuit internationaal economisch perspectief zijn deze locaties van belang, waar de primaire productie, de handel en de distributie zich ruimtelijk gebundeld hebben. Deze beoordeling leidt tot economische schaalvoordelen en tot efficiëntie in de agrologistiek.

De Greenports zijn ook aangeduid als economisch kerngebied. Nederland is marktleider in onder andere de sector glastuinbouw. Ter versterking van de internationale concurrentiepositie geeft het rijk prioriteit aan de Greenports. Het ruimtelijke beleid met betrekking tot de glastuinbouw moet in belangrijke mate leiden tot een verdere (economische, ecologische en sociale) verduurzaming van de sector en dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Nederland. Algemeen uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de glas-Greenports is bundeling van de glastuinbouw. De ruimtelijke opgaven per glas-Greenport verschillen echter. Het Zuid-Hollandse glasdistrict heeft met name te maken met een herstructureringsopgave, maar vanwege de hoge ruimtedruk is daar ook sprake van een uitbreidings- c.q. verplaatsingsopgave. De Nota Ruimte biedt de noodzakelijke richtlijnen voor deze opgaven. De uitwerking ervan is de verantwoordelijkheid van de lagere overheden.

Vanuit internationaal economisch perspectief zijn deze locaties van belang, waar de primaire productie, de handel en de distributie zich ruimtelijk gebundeld hebben. Deze beoordeling leidt tot economische schaalvoordelen en tot efficiëntie in de agrologistiek.

Verstedelijking kan plaatsvinden in en in de nabijheid van steden, gekoppeld aan de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur. Er bestaat een aanzienlijke vraag naar vooral groene woon- en werkmilieus die in de vorm van nieuwe uitleg worden gerealiseerd. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat in en nabij de steden verbeterd door de realisatie van voldoende sport-, recreatie- en ontspanningsmogelijkheden. Naast typische vormen van recreatie gaat het daarbij om groene, recreatief ingerichte gebieden die lopend en per fiets goed bereikbaar zijn. Nieuwe verstedelijkingsrichtingen moeten integrale oplossingen zijn voor opgaven met betrekking tot wonen, werken, infrastructuur, water en groen.

Nationaal Milieubeleidsplan 4, 2001

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) wordt de visie op het milieubeleid tot 2030 geformuleerd. Er worden zeven grote milieuproblemen geconstateerd zoals de klimaatverandering, bedreiging van de volksgezondheid, de externe veiligheid en de aantasting van de leefomgeving. Om deze problemen aan te pakken worden verschillende ambities en kwaliteitsbeelden geschetst. Deze zijn: een gezond en veilig leven, een aantrekkelijke leefomgeving temidden van een vitale natuur zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten en hulpbronnen uit te putten.

De oplossingsrichtingen om deze ambities te bereiken zijn:

Systeeminnovatie gericht op duurzaamheid:

- Emissies, energie en mobiliteit: Overgang naar een duurzame energiehuishouding;
- Biodiversiteit en natuurlijke hulpbronnen: Overgang naar een duurzaam gebruik;
- Milieu, Natuur en Landbouw: Overgang naar een duurzame landbouw;
- Beleidsvernieuwing stoffen;
- Beleidsvernieuwing externe veiligheid;
- Beleidsvernieuwing milieu en gezondheid;
- Vernieuwing van het milieubeleid voor de leefomgeving.

Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn

De Europese Unie heeft in 1992 de Vogel- en Habitatrichtlijn uitgevaardigd. Deze richtlijn beoogt de biologische diversiteit op het grondgebied van de Europese Unie te waarborgen, door het in stand houden van de natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en wilde flora en fauna.

In het kader van deze richtlijnen zijn door de Nederlandse overheid gebieden aangewezen als speciale beschermingszone. Voor speciale beschermingszones bestaat een beschermingsregime. Zowel in deze zones als in het invloedsgebied van die zones geldt de bescherming. Dat wil zeggen dat ingrepen die nabij de speciale beschermingszones plaatsvinden en mogelijk verstoring teweeg zullen brengen van speciale soorten, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op (de leefomgeving van) deze soorten. Nederland is verplicht om de gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszone onder de Vogel- en Habitatrichtlijn een "gunstige staat van instandhouding" te garanderen. Een ingreep kan (uitgezonderd ingrepen van zwaarwegend maatschappelijk belang) alleen doorgang vinden indien met zekerheid kan worden aangetoond dat geen negatieve effecten optreden.

Naast de gebiedsbescherming kent de Vogel- en Habitatrichtlijn ook een soortenbescherming. Voor de soorten die in de richtlijnen zijn opgenomen geldt hetzelfde beschermingsregime als voor de beschermingszones.

Veiligheid (BEVI)

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

3.2. Provinciaal beleid

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020)

Het plan bevat een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode 2005-2020. Het is een herziening van het Streekplan Rijnmond van de provincie Zuid-Holland en een uitvoeringsgericht regionaal structuurplan voor de stadsregio Rotterdam, gecombineerd in één plan: het RR2020.

Het RR2020 is op 12 oktober 2005 door Provinciale Staten van Zuid-Holland als streekplan en op 9 november 2005 door de Regioraad van de stadsregio Rotterdam als regionaal structuurplan vastgesteld.

In het uitvoeringsprogramma dat voortvloeit uit RR2020, zijn onder andere genoemd Greenport B-driehoek en de wens tot het opstellen van een gebieds-ontwikkelingsvisie (door de nieuwe gemeente Lansingerland).

In het RR2020 is aangegeven dat het gebied Rottemeren ten oosten van het plangebied, als een van de drie landschappen in de nabijheid van stedelijk gebied wordt ontwikkeld als regiopark.

De wisselwerking tussen het regiopark en het stedelijk gebied kan beter tot zijn recht komen door ze beter toegankelijk en bereikbaar te maken. Investeren in vooral natuur en recreatie met het oog voor de cultuurhistorische waarden moeten de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting verhogen. "Rottemeren" wordt genoemd als dynamisch vrijetijds-landschap met op dit moment de meest parkachtige inrichting van de regioparken.

In het RR2020 is aangegeven dat het gebied Rottemeren ten oosten van het plangebied, als een van de drie landschappen in de nabijheid van stedelijk gebied wordt ontwikkeld als regiopark.

Vanwege de intensivering van de recreatie zijn recreatieve concentratiepunten nodig. Bij de Rottezoom kan op lange termijn een concentratiepunt tot stand komen.

Het plangebied is aangeduid als "bedrijventerrein" en "bedrijventerrein, te ontwikkelen".

Aan de noordzijde is een leidingenstrook aangegeven.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020

Op 13 oktober 2004 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (PRSV 2020) vastgesteld. De structuurvisie bevat de belangrijkste opgaven voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele provincie op de middellange termijn.

In de structuurvisie staan de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen centraal. De onderliggende ambitie is die om de Zuid-Hollandse kernkwaliteiten binnen de Randstad als metropool te versterken: Den Haag als centrum voor bestuur en internationaal recht, Rotterdam als wereldhaven en als maritiem-logistiek cluster, de hoogwaardige kenniscentra op het terrein van technologie, life science en ICT en de hoogwaardige agrarische clusters. De ontwikkeling van het transformatiegebied tussen Den Haag en Rotterdam wordt als een van de kernpunten in de visie genoemd. Evenals de duurzame herstructurering en ontwikkeling van de greenport glas in het Westland.

Opgaven voor Randstad Holland, en van belang voor het plangebied, zijn de volgende.

- Ontwikkeling van de "greenports" van de glastuinbouw, bollen en sierteelt als centra van productie, kennis en handel.
- Ontwikkeling van gevarieerde topmilieus voor wonen, zowel hoogstedelijk als groen en waterrijk.
- Realisatie van een duurzaam watersysteem combineren met versterking van de diverse waterrijke landschappen als belangrijke dragers van identiteit en kwaliteit van Randstad Holland. Het Nationaal Bestuursakkoord Water, de Deelstroomgebiedsvisies en de Kwaliteitszoning Groene Hart vormen hiervoor uitgangspunt.

Nota Regels voor Ruimte

De Nota Regels voor Ruimte formuleert een aantal beleidsuitgangspunten voor de ruimtelijke orderingsaspecten en geeft, met het Streekplan, het provinciale toetsingskader voor bestemmingsplannen.

Zo is gesteld dat kleinschalige regionaal georiënteerde zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlak van maximaal 750 m² per vestiging buiten de zogenaamde "knopen" zijn toegestaan.

Waterbeleid

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid geformuleerd in een aantal nota's; het "Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006 - 2010)", "Beleidsplan Milieu en Water" (2000), "Bruisend Water" (1998/1999). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer. Relevant voor dit bestemmingsplan zijn het vergroten van het waterbergend vermogen, het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de belevingswaarde van water.

De Provincie Zuid Holland heeft daarnaast in het "Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006-2010)" vastgesteld dat in de periode tot 2018 tienduizend hectare groen in het kader van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) wordt gerealiseerd. Daarmee is vastgesteld dat het verbinden van natuurgebieden binnen deze opgave middels Ecologische verbindingzones een belangrijk uitgangspunt is.

Fietsplan Provincie Zuid-Holland (2001)

In het Fietsplan van de provincie Zuid-Holland wordt een algemene visie op de gebruiksmogelijkheden van de fiets verder ontwikkeld. Het is de concretisering van onder andere de streekplannen in de provincie, het provinciale recreatiebeleid, zoals vastgelegd in de Nota Recreatie 2000+, en het Beleidsplan Milieu en Water. Het fietsplan houdt rekening met gebiedsgerichte en strategische projecten.

In het fietsplan wordt aandacht besteed aan regionale woon-school- en woon-werkroutes en aan recreatieve fietsroutes met een ontsluiting van het landelijk gebied.

In de gemeente Lansingerland is ten noorden van de kern Bleiswijk een nieuw aan te leggen fietspad geprojecteerd ten noorden van de spoorlijn/A12. Deze verbinding richting Zoetermeer sluit aan op het bestaande fietspad langs de Rotte dat zich in het plangebied bevindt. Voor het plangebied hebben de, in het fietsplan opgenomen uitbreidingen en ontwikkelingen dus geen consequenties.

Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In het beleid van de provincie Zuid-Holland wordt grote waarde gehecht aan de kartering en toekomstverkenning van de cultuurhistorische waarden in de provincie. Deze waarden, samengevat met de term Cultuurhistorische Hoofdstructuur, bestaan uit de nog aanwezige historisch-(stede)bouwkundige, historisch landschappelijke en archeologische objecten, structuren en gebieden. Het doel van deze kartering en toekomstverkenning is het mogelijk maken van een integraal (in samenhang met overige beleidsvoornemens) en gebiedsgericht (gericht op de cultuurhistorische waarden en hun omgeving) monumentenbeleid.

Op de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn voor de regio Delfland en Schieland zowel bekende archeologische waarden aangegeven als ook de gebieden met een zekere archeologische verwachting. In de eerste plaats zijn aangegeven de bekende terreinen van zeer hoge en hoge archeologische waarde, die ook op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn opgenomen. In de tweede plaats zijn aangegeven de gebieden met een (zeer grote tot lage) kans op het aantreffen van archeologische sporen. Het gaat hierbij zowel om archeologische, geologische en/of bodemkundige structuren als om complexen waarbinnen fijnmaziger structuren te onderkennen zijn (bijvoorbeeld geul- en komafzettingen). Verder zijn op de kaart huisterpen/woonheuvel en nederzettingen uit de late middeleeuwen aangegeven alsmede terreinen met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen.

Een groot deel van het plangebied is op de kaart aangegeven als "Wadplaat en kwelderafzetting aan het huidige oppervlak (meestal droogmakerij) met inbezitname vanaf de late Middeleeuwen". Daarnaast is direct langs de Rotte een strook aangegeven als "Wadplaat- en kwelderafzetting aan/onder het huidige oppervlak, met restveen". In deze strook zijn mogelijk resten aanwezig van inbezitname vanaf de late Middeleeuwen. Een geulafzetting, te weten een stroomgordel onder het huidig oppervlak met mogelijke occupatiesporen uit de jonge Steentijd kruist op twee punten, ten noorden en ten zuiden van de dorpskern Bleiswijk, het plangebied. Deze geulafzetting is aangegeven als "gebied met redelijke tot grote kans op archeologische sporen".

De bescherming van archeologische waarden is geregeld in het Verdrag van Malta. Dit verdrag, dat door Nederland wel geratificeerd is maar nog niet is omgezet in concrete wetgeving, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt te beschermen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van woningen. Het uitgangspunt van het Verdrag van Malta is dat het archeologisch erfgoed, al voordat het tot monument verklaard is, integrale bescherming nodig heeft.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden te beperken stelt het Verdrag van Malta voor om steeds voorafgaand aan een bouw- of ontwikkelingsproject onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Volgens de Nota Regels voor Ruimte moet in een bestemmingsplan rekening gehouden worden met archeologische waarden en verwachtingen, zoals aangegeven in het beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland. De omgang met deze archeologische waarden en verwachtingen dient conform de uitgangspunten van het Verdrag van Malta te zijn.

Cultuurhistorie

Op de kaart behorende bij het beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn met betrekking tot het nederzettingenpatroon twee lagen van waardering aangegeven. Het gaat hierbij om van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten en om molens met hun molenbiotop (de straal van 400 meter die vrijgehouden moet worden voor vrije windvang).

In het plangebied is sprake van de invloed van een molenbiotop van hoge waarde, die behoort bij de molen aan de overzijde van de Rotte, in de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle.

3.3. Regionaal beleid

Structuurschets Rottewig (Stadsregio Rotterdam - 1997)

De identiteit van het Rottelandschap als randstedelijke vergaarbak van "van alles en nog wat" moet worden omgezet in een landschap met een sterke functie en met toekomstperspectief, die moet passen in de context van de zich ontwikkelende regio. De structuurschets Rottewig is een ontwikkelingsstrategie voor de transformatie van het landschap. Het omvat een ruimtelijk-functioneel kader waarbinnen veranderingen mogelijk zijn.

Bleiswijk a/d Rotte wordt in de structuurschets omschreven als een gevarieerde, landschappelijke parkstructuur met toekomstwaarde waarin het uiteengelegde en zich ontwikkelende dorp kan integreren. Het wig-gedeelte van de parkstructuur, het park Bleiswijkse Zoom, vormt kern en vertrekpunt voor de ontwikkeling van de nieuwe structuur. De natte parkstrook noordelijk van de Lange Vaart, ten oosten van het plangebied, verbindt de Rottezoom en het Bentwoud. Zonering van het parkbeheer kan de differentiatie in het gebruik van het park en de natuurwaarde sterk vergroten.

Regionaal Groenstructuurplan II

Het Regionaal Groenstructuurplan II van de Stadsregio Rotterdam geeft een nieuwe en geactualiseerde visie op de ontwikkeling van de groenblauwe structuur in de regio en levert hiermee een belangrijke inbreng in het Regionaal Structuurplan (RSP). Een groenblauw offensief voor de stadsregio Rotterdam is urgent. Het groenbeleid moet zich meer dan voorheen richten op het effectief combineren van verschillende grondgebruiksvormen en het slim inspelen op ruimtelijke ontwikkelingen. De kernkwaliteiten van de verschillende landschappen binnen de stadsregio zijn hierbij leidend.

Met de vaststelling van de eerste fase van het Regionaal Groenstructuurplan II (RGSP2), verwoord in de nota's "Evaluatie Uitvoering Groenbeleid" en "De Groene Regio aan de Delta" heeft het dagelijks bestuur van de Stadsregio haar goedkeuring gegeven voor de start van de tweede fase van het project.

In deze tweede fase worden de regionale groenblauw opgaven uitgewerkt tot een samenhangende visie op de groenblauwe structuur voor de verschillende deelgebieden van de regio.

De visie voor het regiopark de Rottemeren dat direct aan de oostzijde aan het plangebied grenst, is inmiddels vastgesteld. Dit regiopark is een van de drie hoogwaardige recreatielandschappen in de Stadsregio, direct grenzend aan het stedelijk gebied. De uitdaging voor deze regioparken ligt in het versterken van de eigen identiteit en kwaliteit op basis van hun specifieke landschaps-kenmerken en potenties. Op lokaal en regionaal niveau hebben deze parken een belangrijke functie als parklandschap voor de regiobewoners. Dit stelt hoge eisen aan de regionale toegankelijkheid, de voorzieningenstructuur en de landschapskwaliteit.

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020)

(zie ook provinciaal beleid onder 3.2.1)

3.4. Sectoraal beleid

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Programma Peil 2010

In afwachting van de maatregelen die voortkomen uit de landelijke en provinciale beleidsontwikkeling, gericht op het creëren van meer ruimte voor water, heeft het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard voor een aanpak gekozen, die op korte termijn de kans op wateroverlast en -schade zoveel mogelijk reduceert. Het Waterschap Schieland en Krimpenerwaard zoekt daarbij nadrukkelijk samenwerking met gemeenten en andere belanghebbenden om te komen tot een afgewogen en verantwoorde ontwikkeling, inpassing en invulling van de maatregelen.

Voor de Polder Bleiswijk is een aanpak ontwikkeld die enerzijds tot doel heeft de maximaal optredende peilstijging te reduceren en anderzijds het water sneller weg te pompen naar de Rotte. Hiervoor zal de totale gemaalcapaciteit aanzienlijk moeten worden uitgebreid, waarbij watergangen deels nieuw aangelegd en deels verbreed zullen moeten worden.

Verbindingenplan Rotte

In het kader van het Strategisch Groenproject Zoetermeer Zuidplas wordt een groot-schalig groenproject gerealiseerd ten noorden van Rotterdam. Een van de vier deelgebieden van dit project is het deelgebied Rotte met het daarin gelegen Recreatiegebied Rottemeren direct gelegen aan de oostzijde van het plangebied. Het doel is het opstellen van een plan voor de verbindingen in deelgebied Rotte, dat is afgestemd op de bestaande verbindingen in het gebied en de te realiseren verbindingen in aangrenzende gebieden.

In het plan, opgesteld door het Recreatieschap Rottemeren GZH, de Dienst Landelijk Gebied en de gemeente Rotterdam, is een netwerk van recreatieve verbindingen aangegeven voor fietsers, skeelers, wandelaars, ruiters en vaar- en schaatsverbindingen evenals een netwerk van ecologische verbindingen. Op basis van de uitgewerkte netwerken is een aantal verschillende clusters van projecten voor het Rottegebied onderscheiden. Van deze masterprojecten zijn "de Rottekaden" en "de Rode Draad" van

toepassing voor het plangebied Bleiswijkse Zoom grenzend aan het plangebied "Klappolder".

In het masterproject "de Rottekaden" worden de verschillende specifieke kwaliteiten en potenties verder geoptimaliseerd en worden de ecologische kwaliteiten versterkt door het ontwikkelen van natuurvriendelijke oevers in de boezemsloten. De verschillende typen gebruikers worden samengebracht op één Boezempad. Door het aanbrengen van een glad en een ruw oppervlak kunnen op dit pad de verschillende gebruikers "gescheiden" worden.

In het masterproject "de Rode Draad" wordt een nieuwe, zelfstandige, doorgaande en karakteristieke verbinding toegevoegd die de verschillende groengebieden van het Rottegebied met elkaar verbindt. De Rode Draad rijgt eveneens de belangrijkste recreatieve attracties op een aantrekkelijke manier aan elkaar.

Gebruikers dienen de Rode Draad op elke willekeurige plek als zodanig te kunnen herkennen.

De beide masterprojecten worden tot de drie zeer belangrijke korte termijnprojecten gerekend. In een opgesteld Plan van Aanpak (juni 2001) zijn de projecten van de masterprojecten nader gedefinieerd.

3.5. Gemeentelijk Beleid

Milieubeleidsplan Bleiswijk 2003-2008

De voormalige gemeente Bleiswijk (nu onderdeel van de gemeente Lansingerland) spreekt in haar milieubeleidsplan de ambitie uit om haar functie als centrum van tuinbouw en recreatie op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze, duurzaam te vervullen. Het milieubeleidsplan heeft als doel de ambities van het milieubeleid voor de komende jaren vast te stellen. Deze ambities betreffen het op een adequaat niveau brengen (of houden) van alle, voor Bleiswijk relevante milieutaken en de verdere integratie van milieu in andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, en bedrijvigheid inclusief de glastuinbouw. Deze integratie zal steeds belangrijker worden. Hierbij staan communicatie en samenwerking met bewoners, bedrijven en andere partners centraal. Omdat een adequaat niveau van uitvoering van een milieutak betekent dat het resultaat voldoet aan tevoren vastgestelde normen worden deze adequate niveaus voor de relevante taken in het milieubeleidsplan beschreven. De uitvoering van het milieubeleidsplan geschiedt via drie uitvoeringsprogramma's, die gefaseerd, voor telkens twee jaar, invulling geven aan het beleidsplan.

Het milieubeleidsplan richt zich op die beleidsterreinen die niet worden afgedekt door de wet en door regelgeving van rijk, provincie, gemeente en waterschap.

De speerpunten van het milieubeleidsplan betreffen (in volgorde van prioriteitsstelling): vergunningverlening en handhaving, rampenbestrijding, externe veiligheid, bodemonderzoek en bouw- en sloopverordening, gemeentelijk rioleringsplan, actualiseren en handhaven bestemmingsplan buitengebied, energiebesparing en duurzaam bouwen.

GSM- beleidsplan

De voormalige gemeente Bleiswijk (nu onderdeel van de gemeente Lansingerland) heeft in november 2000, in de nota "Beleidsuitgangspunten met betrekking tot het plaatsen van GSM-opstelpunten" haar beleid, met betrekking tot de plaatsing van GSM-antennes geformuleerd.

Op basis van de in de nota geformuleerde criteria wordt onder andere het veilingterrein genoemd als gebied dat in aanmerking komt voor het (onder voorwaarden) oprichten van vrijstaande antennemasten. Het verdient primair de voorkeur om gebruik te maken van bestaande hoge objecten bij het plaatsen van antenne-installaties.

Bij de plaatsing gelden als voorwaarden:

- "site-sharing" (het gezamenlijk gebruik van een antenne door meerdere GSM-aanbieders);
- een zodanige landschappelijke inpassing dat er geen sprake meer is van een op zichzelf staande kale mast.

Ten aanzien van deze laatste voorwaarde gelden de criteria en het oordeel van de welstandscommissie. In het niet-landelijke gebied buiten de bebouwde kom zal medewerking worden verleend voor zover bij de plaatsing van een antennemast geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande hoge objecten en de mast niet op een voorkeurslocatie¹ kan worden geplaatst.

Beleidsnota Handhaving Regelgeving (voormalige) Gemeente Bleiswijk

De voormalige gemeente Bleiswijk (nu onderdeel van de gemeente Lansingerland) voert een beleid, gericht op de handhaving van wet- en regelgeving. De beleidsnota geeft aan op welke manier de gemeente daarbij op zal treden tegen overtredingen van regels die gelden voor de rechtsgebieden ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht. Dit beleid heeft betrekking op zowel het preventief als repressief handhaven van de wet- en regelgeving. Onder preventief handhaven wordt daarbij verstaan het voorkomen van overtredingen door het gebruik van middelen ter naleving van de regelgeving. Onder repressief handhaven wordt verstaan het door bestuurlijk optreden ongedaan maken van de overtreding nadat deze is geconstateerd.

De hoofdregel bij het handhavingsbeleid is dat de bestemmingsplanbepalingen dienen te worden nageleefd. In principe is het handhavingsbeleid van toepassing op iedere illegale situatie. Situaties waarbij ernstig gevaar bestaat voor mens en omgeving hebben daarbij een hoge prioriteit evenals illegale bebouwing in het buitengebied. Handhaving van wet- en regelgeving in situaties met lage prioriteit² vindt niet plaats tenzij door burgers daarom verzocht wordt.

Welstandsnota

De voormalige 3B gemeenten (Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk, inmiddels gemeente Lansingerland) hebben gezamenlijk een welstandsnota (januari 2004) vastgesteld. In deze welstandsnota is onderscheid gemaakt in welstandscriteria met criteria per gebiedsthema en sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken.

De Klappolder valt onder het gebiedsthema "Bedrijventerreinen" waarvoor de volgende uitgangspunten voor het welstandsbeleid van toepassing zijn.

¹ Als voorkeurslocaties zijn aangewezen:

- het sportcomplex aan de Götzenhainsingel, ophogen van de bestaande antennemast
- toekomstige bedrijventerrein Hoefweg-Noord en -Zuid, gelegen aan de A12
- koppelen aan de infrastructuur van het toekomstige HSL-tracé
- het Veilingterrein
- de Overbuurtsepolder

² Het gaat hierbij om zaken als: dakkapellen luifels, rolluiken, zonweringen, tuinhuisjes en -meubilair, kleurgebruik en materiaalgebruik, erfafscheidingen en schuttingen, (GSM-)antennes, carports, reclame-uitingen en vlaggenmasten.

Uitgangspunten welstandsbeleid

- De bedrijven hebben een hoofdoriëntatie naar de openbare weg. Een twee- of meerzijdige oriëntatie wordt verlangd op specifieke hoeksituaties. De representatieve bedrijfsgedeelten (entree, kantoor, showroom) zijn gericht op de ontsluitingsweg.
- De indeling van het perceel en de hoofdropzet van het bedrijfspand dienen afgestemd te zijn op de stedenbouwkundige karakteristieken van de betreffende locatie (bijvoorbeeld zichtlijnen, ontsluiting, hiërarchie van wegen). Het maken van een beeldkwaliteitsplan verdient dan ook de aanbeveling.
- Een verzorgde aanblik van het privéterrein draagt in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve uitstraling. Derhalve wordt voor de inrichting van voorerven een goede landschapsarchitectonische vormgeving verlangd.
- Buitenopslag buiten het zicht vanaf de weg.
- Erfafscheidingen hoger dan 1.00 m transparant en achter de voorgevel plaatsen. Hekwerken aan de voorzijde in een onopvallende kleur.
- Meer ingrijpende bouwplannen moeten vergezeld gaan van een ontwerp voor het terrein om het gebouw, dat inzicht geeft in onder andere de wijze van ontsluiten, parkeren, opslag, containers, beplanting, erfafscheidingen, terreinverlichting en eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.
- Aandacht voor de buitenranden van het bedrijvenpark; het beeld vanuit de omgeving.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Ruimtelijke en functionele structuur

4.1.1 Functionele ontwikkeling

Vanuit het verleden bestond de invulling van het Greenery-terrein in Bleiswijk uit groente- en fruitbedrijven. Door veranderingen in de logistieke keten van de groente- en fruitsector (directe levering vanaf de tuin aan distributiecentrum, klant, collectietransport en daardoor gelijkmatiger aanvoer verdeeld over de dag, werken in twee ploegendiensten, hogere gebouwen waardoor twee tot drie pallets op elkaar gestapeld worden gekoeld, kleinere gebouwdiepte etc.) is de benodigde vloeroppervlakte in de groente- en fruitsector per bedrijf sterk afgenomen. Dit heeft ertoe geleid dat er leegstand is ontstaan in de bestaande gebouwen. Ook bestaat de verwachting dat na sloop van alle (verouderde) gebouwen niet alle uitgeefbare gronden in de groente- en fruitsector kunnen worden verkocht c.q. verhuurd.

Om de gronden te kunnen uitgeven zouden naast de activiteiten welke in het verleden plaatsgevonden hebben ook andere bedrijven zich op het terreinen moeten kunnen vestigen. De bedrijfsterreinen in Wervershoof (WFO ABC terrein) en het foodpark in Breda zijn goede voorbeelden van op welke wijze dit kan plaatsvinden. De vestiging van andere bedrijven kan (mits met zorg gekozen) de structuur van de al op het terrein gevestigde bedrijven verder versterken. De insteek is om naast agro-gelieerde ook foodgerelateerde bedrijven toe te laten.

Het onderhavige bestemmingsplan zal daarom de mogelijkheid bieden om naast agro-gelieerde bedrijven, het terrein te bestemmen voor bedrijven die gedeeltelijk gelieerd zijn aan de foodsector. Dit biedt de mogelijkheid voor de vestiging van bijvoorbeeld een supermarktdistributiecentrum. Daarnaast kan meegewerkt worden aan de vestiging van niet agro- en food-gelieerde bedrijven indien dit voor de uitgifte van gronden noodzakelijk mocht blijken.

Gedurende de laatste jaren hebben zich grote wijzigingen voorgedaan in de vermarkting van tuinbouwproducten uit de sierteelt- en voedingstuinbouwsector. Verkoop via de veiling en de veilingklok zijn nog slechts enkele van de vele vermarktingsmethodieken van vandaag de dag. Dit betekent niet dat de veilingorganisatie als coöperatie aan belang heeft ingeboet, maar dat het voor de verkoop van tuinbouwproducten ook van belang is andere vermarktingsmethodieken toe te passen, die aansluiten bij de wensen van de nationale en internationale klanten. Zo hanteert FloraHolland inmiddels naast de veilingklok ook een (inter)nationaal opererend bemiddelingsbureau, worden er termijnafspraken gemaakt en worden er op de vestigingen Cash & Carry's ontwikkeld., die zich richten op de verkoop aan detailhandel, tuincentra en bouwmarkten. Ieder marktsegment vraagt haar eigen benadering. Flora - Holland is daarom terechtgekomen in een evolutieproces van veiling tot internationaal georiënteerde marktplaats met een zeer belangrijke logistieke draaischijffunctie.

Tengevolge van de gewijzigde vermarktingsmethodieken, zijn inmiddels ook de logistieke productstromen gewijzigd en worden veel producten niet meer via de diverse FloraHolland-gebouwen verladen, doch worden de producten, ter voorkoming van logistieke kosten, rechtstreeks vanaf de tuinbouwbedrijven naar de vestigingen van de handelsbedrijven gebracht.

Door vergroting van het marktaandeel van de grote internationale retailorganisaties en de druk op de prijsvorming, worden steeds meer tuinbouwproducten door internationaal

georiënteerde vervoerders in eigen verwerkingslocaties gereedgemaakt voor vervoer rechtstreeks naar de winkels of naar distributiecentra van de retailorganisaties. Steeds meer logistieke dienstverleners, werkzaam voor zowel de sierteelt- als de voedings-tuinbouwsector zoeken en vinden derhalve hun plaats op de verschillende vestigingen van Flora Holland / The Greenery.

Gedurende het laatste decennium vindt er binnen het koperspotentieel van FloraHolland een substantiële verschuiving, specialisatie en schaalvergroting plaats, die andere eisen stelt aan de vestigingsbehoeften (lees: gebouwen, met bijbehorend voorzieningen-niveau).

4.1.2 Uitgangspunten gebiedsontwikkeling

Functioneel

Er worden geen ingrijpende wijzigingen in de eigendomsverhoudingen verwacht in termen van openbaar en particulier.

Ontwikkelingsrichting

Bedrijvigheid, waarbinnen in ieder geval ruimte zou moeten zijn voor:

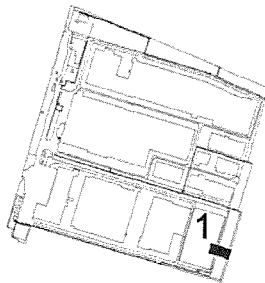
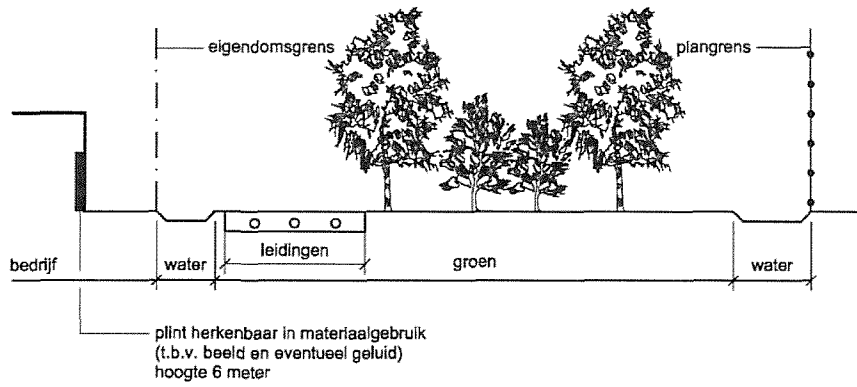
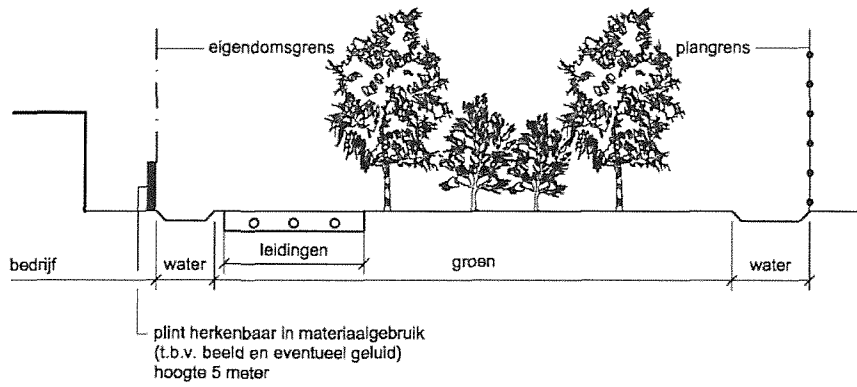
- bedrijven die ondersteunend en dienstverlenend zijn aan de agrobusiness;
- distributiebedrijven;
- agrarische toeleverende bedrijven;
- agrarische handelsbedrijven;
- agro-gelieerde exportbedrijven;
- veilingverwante bedrijven.

Geen zelfstandige kantoren met uitzondering van kleinere kantoorlocaties langs de Hoefweg. En geen detailhandel.

Ruimtelijk

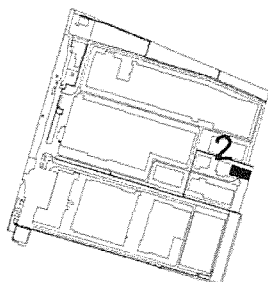
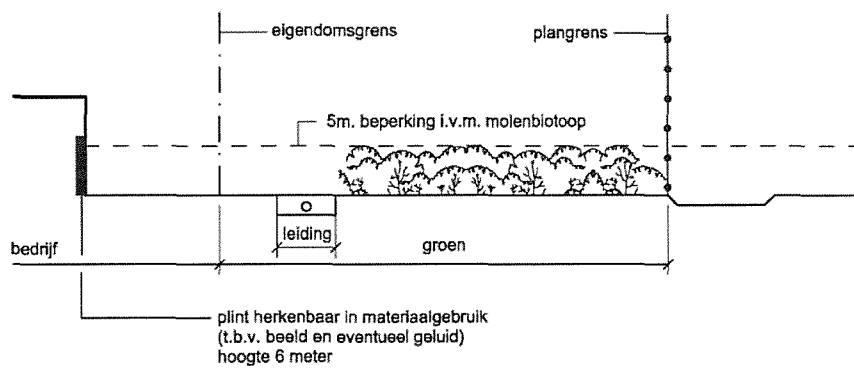
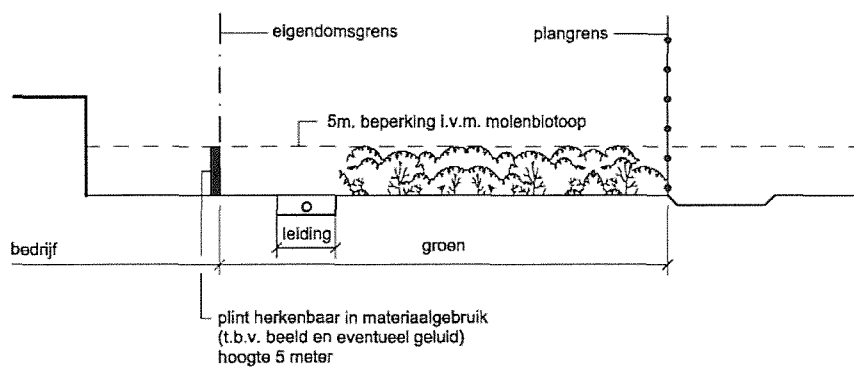
De bijgevoegde uitgangspuntenschets, welke zal worden toegevoegd in de ontwerpfase, geeft de ruimtelijke uitgangspunten voor de planvorming van de Klappolder weer.

- Hoogtezoning afgestemd op oriëntatie, representativiteit front, overgang op omgeving, molenbiotoop; een en ander zoals aangegeven op de afbeelding en conform milieu-inventarisatie.
- Aan de westzijde van het bedrijventerrein, hoofdzakelijk gericht naar de N209 en voor één locatie naar de A12, waren oorspronkelijk een aantal hoogteaccenten in de bebouwing mogelijk. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn deze accenten, naar aanleiding van een ingediend amendement, geschrapt.
- Bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80%.
- Er dient frontvorming van de bebouwing te worden gerealiseerd naar de N209 en de A12.
- Langs de N209 is er sprake van lintvormige bebouwing, dat wil zeggen een open bebouwingsstructuur met groene tussenruimten.
- In de richting van de veilingen zal rekening worden gehouden met een open zicht-relatie vanaf de N209.
- Voor het veilingcomplex bevindt zich een zone met groen en parkeren.
- De randzone van het veilingcomplex zal landschappelijk worden ingepast door middel van een groenzone langs het recreatiegebied Bleiswijkse Zoom en een hoogte-zoning van de bebouwing. De breedte van de zone aan de oostzijde met een hoogtebeperking tot 10 m is 60 m. Overigens gelden in deze zone beperkingen in verband met een molenbiotoop; hierdoor is ook de hoogte van beplantingen aan beperkingen onderhevig.



Profiel 1





Profiel 2



- Tussen de spoorbaan en het veilingcomplex is er een groene ader gesitueerd waardoor er een ononderbroken verbindingzone ontstaat die van belang is voor het ontwikkelen van natuurwaarden. Binnen deze gronden gelden ten aanzien van de inrichting beperkingen in verband met de in dit gebied aanwezige leidingen (zie aanlegvergunningenstelsel). In verband daarmee is de mogelijkheid voor diepwortelende beplantingen, zoals bomen, beperkt.
- Er geldt een hoogtebeperking in de molenbeschermingszone (molenbiotoop).
- Archeologische verwachtingsvolle waarden zullen worden beschermd.
- In de zone langs de N209 (de Strip):
 - bouwmassa op slot;
 - uitsterfconstructie woningbouw;
 - vervangingsregeling voor bedrijvigheid of kantoren verband houdend met veiling;
 - inpassing zuidelijk van Bouwlust voor ten hoogste vier kleine kantoren met een oppervlak van elk max. 750 m², een bouwhoogte van max. 11 m vanaf het "lage maaiveld" en max. twee lagen op de dijk;
 - zuidoostelijk hiervan een kleinschalige kantoorontwikkeling ter plaatse van het huidige bedrijf "Brinkman";
 - openheid, zichtbaarheid, in het bijzonder bij de nieuwe ontwikkeling van de kleine kantoren;
 - 2e lijns bebouwing handhaven.

Vanwege de ligging van het recreatiegebied aan de oostzijde van het plangebied is nog aandacht besteed aan de onderlinge relatie. Gestreefd dient te worden naar het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van hinder vanuit het bedrijventerrein op het recreatiegebied en een passende ruimtelijke inrichting in het overgangsgebied. Ten aanzien van de inrichting is op bijgaande pagina een tweetal inrichtingsprofielen weergegeven die basis zijn voor de inrichting van die zone. Zoals hierboven aangegeven dient binnen de molenbiotoop rekening te worden gehouden met het voorkomen van aantasting van de windvang van de oostelijk van de Rotte gelegen (historische) windmolen. Daarbij gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van bebouwing en beplantingen (bomen).

Ten aanzien van de bedrijven is het uitgangspunt dat laad- en losfaciliteiten aan die zijde beperkt zouden dienen te blijven. Indien deze toch noodzakelijk zijn kan worden bezien of door het plaatsen van een geluidscherm de overlast kan worden voorkomen of beperkt. De exploitanten van het bedrijventerrein hebben zich bereid verklaard over de inrichting van die zone mee te denken. Aanvullend zijn in de regels enige bepalingen opgenomen (nadere eisen) die een juridische basis moeten bieden voor te stellen inrichtingseisen vanuit de gemeente ten aanzien van onder meer laad- en losfaciliteiten in de zone direct grenzend aan het recreatiegebied.

Milieu

- Stelsel van inwaartse milieuzonering, waarbij de toegelaten milieucategorieën (1 t/m 4) oplopen naarmate de afstand tot de woningen toeneemt.
- Actieve of passieve sanering van bedrijfssituaties die niet voldoen aan de gestelde milieuzonering.
- Geen nieuwe bedrijfswoningen op het terrein toestaan.
- Invloed externe veiligheidsbronnen zonodig vertalen in planologische consequenties.
- Geen geluidsproductieve bedrijven of bedrijfsonderdelen op grens met Bleiswijkse Zoom.
- Onderzoek luchtkwaliteit.

Mobiliteit

- Zoveel mogelijk handhaven huidige status, tenzij de mobiliteitstoename als gevolg van de bedrijfsintensivering van het plangebied om andere maatregelen vraagt.

Natuur

- Verkennend onderzoek wordt verricht naar aanwezige ecologische waarden.

Water

- Respecteren hoofdwatgangen/watersysteem.
- Handhaving waterkering en respecteren beperkingen.
- Waterbergingsopgave: opgave hoogheemraadschap vertalen binnen of, bij voorkeur, buiten plangebied.

Archeologie

- Archeologisch aandachtsgebied vraagt om onderzoeksverplichtingen bij nieuwe activiteiten en om mogelijke hieruit voortvloeiende beperkingen.

4.2. Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten voor autoverkeer vanaf de te reconstrueren N209 via de afslag naar het veilingengebied. Een parallel aan de N209 gelegen ontsluitingsroute (Hollandweg/Hoefweg) ontsluit de Agro Logistieke Centra en de langs de N209 gelegen bebouwing. Tegenover de veiling aan de overzijde van de N209 is een bushalte gelegen en een fietsroute. Deze zullen vanuit het plangebied bereikbaar zijn via een fietspad over de kruising en een toe-komstige ongelijkvloerse kruising (loopbrug) over de N209. Voor de agro-logistieke sector rondom Bleiswijk wordt in het kader van mobiliteitsmanagement tussen branchevertegenwoordiging en overheden gezocht naar mogelijkheden om de verkeersstromen beter te managen om daarmee een goede bereikbaarheid te bevorderen en congesties te voorkomen.

Ten noorden van het veilingcomplex, direct langs de zuidzijde van de spoorbaan Den Haag-Utrecht is een fietspad gelegen dat langs de groene ader de verbinding vormt naar het recreatiegebied Bleiswijkse Zoom.

4.3. Milieuaspecten**4.3.1 Bodem**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een beheer karakter. De nog te bebouwen gedeelten van het plangebied in het zuidoostelijk deel van het plangebied hebben en hadden een agrarisch karakter, bestaande uit een akker (het zogenoemde "spruitenveld". Dit perceel is inmiddels aangekocht ten behoeve van het bedrijventerrein.

Verontreiniging is gelet op de activiteiten in het verleden niet aannemelijk. Er zijn ook geen feiten/onderzoeken bekend waarbij van bodemverontreiniging sprake is. Voor de beoogde nieuwbouw zal een verkennend onderzoek nodig zijn om te kunnen vaststellen of de betreffende locatie geschikt is voor uitbreiding van de activiteiten. Mede gelet op het tot op heden bestaande gebruik en de toekomstige bestemming van het terrein wordt geen sanering noodzakelijk geacht.

4.3.2 Geluid

Gedeelten van het plangebied (noordelijk deel) vallen in de geluidszones van de rijksweg A12, de spoorweg Den Haag-Gouda en de N209. Er zijn echter geen nieuwe geluid-gevoelige bestemmingen en wegen in en om het plangebied, zodat nader onderzoek achterwege kan blijven.

4.3.3 Luchtkwaliteit

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Klappolder" is door dGm^R een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Veilingterrein Bleiswijk, Onderzoek luchtkwaliteit", rapport V.2008.0169.00.R001 dat als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

In het rapport is ingegaan op het wettelijk kader en de normstelling. Op basis van de rekenresultaten (de berekende concentraties van zwaveldioxide (SO₂), zwevende deeltjes PM₁₀, koolmonoxide (CO), stikstofdioxide (NO₂) en benzeen) ruim onder de wettelijke grenswaarden liggen. De realisatie van het plan draagt niet in betekende mate bij aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de N209 en de ontsluitingsweg van het veilingterrein. De berekende waarden hoeven derhalve ook niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Op grond hiervan kan dan ook worden gesteld dat het plan voldoet aan de eisen gesteld in de Wet Luchtkwaliteit.

4.3.4 Flora en fauna

Zoals eerder aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan in hoofdzaak een beheer karakter. De belangrijkste wetten voor natuurbescherming in Nederland zijn de Natuurbe-schermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Beide wetten moeten worden beschouwd als een Nederlandse vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, die hier-mee volledig zijn omgezet in nationaal recht. De verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden zijn overgenomen door de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van planten en dieren (soortenbescherming)³.

Natuurbeschermingswet

Het kabinet heeft met de wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig opgenomen in de Nederlandse wetgeving. De wet kent drie typen beschermde gebieden:

1. beschermde natuurmonumenten
2. gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen
3. Natura 2000-gebieden

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor de natuur. Als er een kans bestaat dat een plan negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van een door de Natuurbeschermingswet beschermd gebied, dan moet bekeken worden of deze gevolgen significant zijn of niet. In het geval dat de gevolgen niet significant zijn, dan is alleen een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet vereist. Zijn deze gevolgen wel significant, dan is naast de vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling vereist.

³ Brochure "Natuurbescherming in Nederland", een uitgave van het Ministerie van LNV, Den Haag, september 2005.

De Klappolder ligt in de directe nabijheid van het Rottemerengebied. De Klappolder behoort niet tot de Natura 2000-gebieden. Daarnaast staat de Klappolder niet op de lijst van beschermde natuurmonumenten van het ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit.

Flora en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet tracht een integraal en samenhangend wettelijk kader te bieden voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Deze brede bescherming draagt bij aan het behoud van de soortenrijkdom. Planten en dieren worden beschermd door een algemene zorgverplichting en een aantal verbodsbepalingen. De Flora- en Faunawet geeft samen met de Natuurbeschermingswet en het Soortenbeleid inhoud aan de natuurbescherming in Nederland en de verplichte implementatie van de Europese regelgeving (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn) in de nationale wetgeving.

Gedeputeerde Staten hebben bevoegdheden ten aanzien van de aanwijzing als beschermde leefomgeving van kleine objecten of terreinen die voor het behoud van planten- en/of diersoorten van groot belang zijn alsmede van het reguleren van de jacht. In het provinciale Beleidsplan Uitvoering Flora- en Faunawet wordt de invulling van deze bevoegdheden nader uitgewerkt in algemeen beleid.

Sinds de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet op 1 april 2002 heeft de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieuaspecten in de bestemmingsplannen gekregen. Het gaat hierbij voornamelijk om de gevolgen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor de flora en fauna. De aanpassing van het bedrijventerrein moet worden getoetst aan de effecten voor planten en dieren. Beoordeeld dient te worden of de gunstige staat van instandhouding van aanwezige soorten in het geding is.

In het kader van de milieu-effectrapportage Zoetermeer-Zuidplas in welk gebied ook het plangebied van de Klappolder is gelegen, is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het gebied. Ook de natuurvereniging Rotta heeft een oordeel gegeven over het voorkomen van vogels in het plangebied Klappolder en het Rottemerengebied. Het onderzoek naar de natuurwaarden in het kader van het Mer-rapport levert voor de Klappolder geen consequenties op.

Inventarisatiegegevens die beschikbaar zijn via "het natuurloket" geven aan dat binnen het plangebied een aantal soorten zijn aangetroffen die vallen onder de Flora- en faunawet en/of de Habitatrichtlijn. Het betreft zoogdieren, broedvogels, watervogels en vaatplanten. Nog niet onderzocht zijn mossen, paddestoelen, korstmossen, reptielen, vissen, dag- en nachtvliners, die indien deze worden aangetroffen, de natuurwaarden van het gebied verder zullen bevestigen.

Onderzoek

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is door Aqua-Terra Nova begin 2008 onderzoek gedaan naar de flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Eco-effectscan Voorontwerp Bestemmingsplan Klappolder te Bleiswijk", Projectnummer: 28036. Het bedoelde rapport is als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting gevoegd. In het rapport is geconstateerd dat binnen het plangebied hoofdzakelijk sprake is van bestaande activiteiten, die al jaren achtereen plaatsvinden. De verstoringen van deze activiteiten worden grotendeels veroorzaakt door het vrachtverkeer. Er wordt niet verwacht dat de nieuwe bedrijfsdoeleinden zullen leiden tot een toename van de verstoring. Met het vaststellen van dit hoofdzakelijk conserverende bestemmingsplan zullen daardoor geen artikelen van de Flora- en faunawet worden overtreden.

In het bestemmingsplan Klappolder zijn de bestemmingen zodanig gesitueerd, dat er optimaal rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de PEHS langs de Rotte. Aangezien een afzonderlijk plan geen significant effect tot gevolg hoeft te hebben maar een opeenstapeling van plannen en activiteiten wel tot significante effecten kunnen leiden is ook gelet op de cumulatieve effecten van ontwikkelingen in het plangebied en de potentiële invloed op de natuurwaarden in de omgeving. Daarbij is gekeken naar de cumulatieve effecten van:

- de reconstructie van de N209;
- de aanleg van de groene verbindingszone;
- de aanwezigheid van de A12 en het spoor;
- de ontwikkeling van glastuinbouw in de omgeving.

Deze opsomming is niet per definitie limitatief. Er wordt niet verwacht dat deze plannen en activiteiten cumulatief een significant negatieve invloed op de aanwezige natuurwaarden of de beschermde soorten zullen hebben. De reconstructie van de N209 betreft een project met slechts een tijdelijk versturende invloed en de aanleg van de groene verbindingszone zal een positief effect op de natuurwaarden hebben. De overige activiteiten betreffen bestaande activiteiten, die al lange tijd plaatsvinden en daardoor onder het bestendig gebruik kunnen vallen.

Aan het slot van het onderzoek is geconstateerd dat met het vaststellen van het bestemmingsplan er geen artikelen uit de Flora- en faunawet overtreden zullen worden en tevens dat de doelstellingen van de Provinciale ecologische hoofdstructuur in de omgeving van het plangebied niet in gevaar komen. Een nader onderzoek, ontheffing- of vergunningaanvraag zal niet nodig zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3.5 Externe veiligheid

Kaders

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

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

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

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

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

Inventarisatie

Om een goed beeld te krijgen van de aanwezige bedrijven en de activiteiten in die bedrijven is door de DCMR Milieudienst Rijnmond een inventarisatie uitgevoerd.

De volgende gegevens zijn daarbij geïnventariseerd:

- de gegevens over de gevestigde bedrijven voor zover planologisch van belang (milieucategorieën, gewenste milieuzonering, soorten gevestigde bedrijven, etc.);
- de objecten in en om het bestemmingsplan die in aanmerking komen voor een nadere beschouwing in verband met de externe veiligheid van het terrein en de onderdelen ervan;
- de gegevens over de bodemkwaliteit, eveneens voor zover planologisch van belang.

De inventarisatie heeft plaatsgevonden aan de hand van reeds bestaande gegevens van de aanwezige bedrijven alsmede door middel van gevelcontroles en bedrijfsbezoeken. Tijdens de bedrijfsbezoeken is gekeken welke milieurelevante activiteiten en welke eventuele risicovolle activiteiten met betrekking tot externe veiligheid plaatsvinden.

Gebruikte bronnen:

- inventarisatie te velde;
- MIRR (Milieu Informatiesysteem Regio Rijnmond);
- Boxen verhuurlijst van de bloemenveiling Flora Holland;
- Dossiers van de milieuvergunningen en meldingen in het archief van de DCMR;
- Gegevens van de Kamer van Koophandel.

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan, maar ook daarbuiten, zijn verschillende bedrijven, activiteiten of transportwegen aanwezig die in het kader van de Externe veiligheid met betrekking tot het te vernieuwen bestemmingsplan "Klappolder" relevant kunnen zijn. Van deze bedrijven, activiteiten of transportwegen of (ondergrondse) leidingen moet worden beoordeeld of deze van invloed zijn op het plaatsgebonden risico of het groepsrisico van de in het bestemmingsplan "Klappolder" te ontwikkelen bebouwingsmogelijkheden en activiteiten.

De hiervoor in aanmerking komende bedrijven, activiteiten of transportwegen zijn in ieder geval de volgende:

- Ammoniakoelinstallaties in de gebouwen van de Greenery;
- Ammoniakoelinstallatie van het in aanbouw zijnde gebouw van Telerscoöp Best Growers Benelux;
- Ammoniakoelinstallatie in aanbouw bij Getru Bedrijven B.V.;
- LPG-installatie op het terrein van the Greenery;
- Brandstofstation op het terrein van the Greenery;
- Brandstofstation nabij Horticoop;
- Brandstofstation bij Getru Bedrijven B.V.;

- Spoorweg Gouda-Den Haag;
- Provincialeweg N209;
- Rijksweg A12;
- Twee hogedrukaardgastransportleidingen;
- Aardgasontvangststation aan de Chrysantenweg;
- Kerosineleiding nabij de spoorweg.

De gemeente Lansingerland heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond verzocht om een integraal advies op het gebied van externe veiligheid uit te brengen in verband met het opstellen van het bestemmingsplan "Klappolder". Tevens is door de gemeente advies ingewonnen bij de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Ten deze wordt verwezen naar de correspondentie met betrekking tot de veiligheidsaspecten.

De voor het advies relevante aspecten zijn getoetst aan de navolgende wet- en regelgeving:

- toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI);
- toetsing aan de Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS).

Het BEVI en de REVI stellen eisen aan het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) voor inrichtingen. De RNVGS stelt eisen aan het PR en het GR voor wegtransport, vaarwegen, spoortransport en buisleidingtransport.

Conclusies Inrichtingen (BEVI)

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich een aantal inrichtingen waarop het BEVI van toepassing is of die als risicovol kunnen worden beschouwd in het kader van de risico-inventarisatie. Buiten dit bestemmingsplan zijn geen inrichtingen aanwezig waarop het BEVI van toepassing is of die als risicovol kunnen worden beschouwd in het kader van de risico-inventarisatie en die invloed kunnen hebben op dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied bevinden zich de inrichtingen:

- The Greenery aan de Klappolder 1;
- Vroegop Windig aan de Klappolder ong. (op het terrein van The Greenery en is nog in aanbouw);
- Getru Holding B.V. aan de Klappolder 225;
- BGB Logistiek Centrum B.V. aan de Klappolder 226 (nog in aanbouw);
- Tamoil aan de Klappolder naast 150.

In de inrichting van The Greenery zijn twee ammoniakkoelinstallaties aanwezig met een inhoud van respectievelijk 600 en 1400 kg. Met ingang van 13 februari 2009 zijn het Bevi en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) gewijzigd. Hiermee is de ondergrens voor ammoniakkoelinstallaties van 400 kg gewijzigd in 1500 kg en is het Bevi niet langer van toepassing op deze inrichting.

Het BEVI en het REVI zijn alleen van toepassing op The Greenery in verband met de aanwezigheid van ammoniakkoelinstallaties. Volgens de tabellen van het REVI hebben de installaties geen contour voor het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} en is er ook geen invloedsgebied.

De bedrijven Vroegop Windig, Getru Holding B.V. en BGB Logistiek Centrum B.V. hebben ook een ammoniakkoelinstallatie. De inhoud van elk van deze installaties heeft een dergelijke geringe omvang dat er geen contour van het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} aanwezig is als ook geen invloedsgebied.

In een eerdere DCMR advies is de inrichting Horticoop aan de Klappolder 150 (gelegen binnen het plangebied) abusievelijk niet genoemd. In verband met de opslag van

gevaarlijke stoffen (kunstmest) valt deze inrichting onder het Bevi. De PR 10^{-6} contour van de inrichting ligt op 115 meter. De PR 10^{-6} contour valt gedeeltelijk over de naastgelegen inrichtingen (beperkt kwetsbare objecten). Met ingang van 13 februari 2009 zijn het Bevi en de Revi gewijzigd. De vergunning van Horticoop is getoetst aan het gewijzigde Bevi. Omdat de opgeslagen kunstmest geen brandbare gevaarlijke stof betreft, is geconcludeerd dat het Bevi niet langer van toepassing is. Gezien de zeer recente wijziging van het Bevi en Revi moet een en ander nog formeel in de vergunning van het bedrijf worden vastgelegd.

Het brandstofafleverstation van Tamoil heeft alleen een invloedsgebied dat voor een deel is gelegen over het kantoorgedeelte van een naastgelegen bedrijf.

Buiten het plangebied gelegen aan de Chrysantenweg 31a bevindt zich een gasontvangstation van de Gasunie. Het gasontvangstation (type C, 46.000 Nm³/h) valt onder het Activiteitenbesluit. Voor kwetsbare objecten moet een afstand van 25 meter ten opzichte van het gasontvangstation worden aangehouden. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit 4 meter. Het Bevi is niet van toepassing, zodat er in dit geval geen verplichting bestaat om het GR te berekenen.

Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan:

- de betreffende invloedsgebieden vast te leggen;
- de personendichtheid binnen de invloedsgebieden in het bestemmingsplan vast te leggen.

In verband met de mogelijkheden die de Wro biedt wordt het niet doelmatig geacht dit (alleen) te regelen in het bestemmingsplan. Een passende oplossing kan wellicht beter worden gevonden in de vergunningverlening en de voorwaarden op basis van de sectorale wetgeving. Dit mede in verband met de handavingsaspecten.

Conclusie Transport (RNVGS)

In het kader van externe veiligheid in relatie tot het bestemmingsplan "Klappolder" zijn de onderstaande transportmodaliteiten van belang.

- een tweetal hogedruk aardgas transportleidingen;
- een kerosineleiding;
- de provinciale weg N409 (Hoefweg);
- Rijksweg A12;
- Spoorlijn Gouda – Den Haag.

Aardgas transportleidingen

De bebouwings- en toetsingsafstanden voor hogedruk aardgastransportleidingen zijn vastgelegd in de circulaire van 1984. Deze geeft aan dat de minimale bebouwingsafstand voor de beide hogedruk aardgasleidingen (max.18"/40 bar en 18"/66 bar) 20 m bedraagt. De toetsingsafstand is in dit geval 45 m voor de 40 bar leiding en 60 m voor de leiding van 66 bar. Bij afwijking van de toetsingsafstand, dienen overwegingen met betrekking tot planologische, technische of economische aard te worden meegenomen in de verantwoording in het bestemmingsplan. Met betrekking tot de te bestemmen gronden kan dit op een aantal plaatsen in het gebied voor enige beperkingen zorgen. Vooralsnog wordt geadviseerd (ook gezien de huidige inzichten in de risico's) om binnen de toetsingafstand geen objecten van de categorie I en II te ontwikkelen.

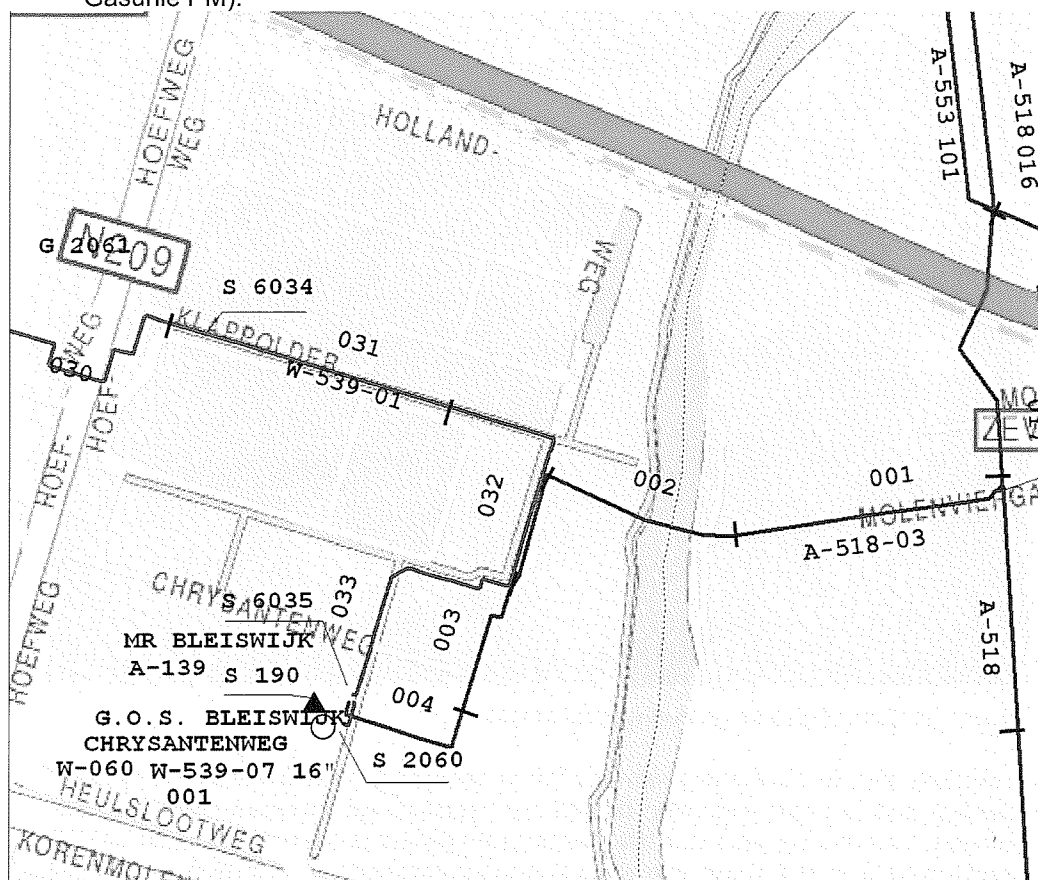
Interim beleid aardgastransportleidingen

Door het ministerie van VROM wordt momenteel nieuw externe veiligheidsbeleid rondom buisleidingen voorbereid. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering blijkt

namelijk dat de wanddikte en de diepteligging van de leidingen medebepalend zijn voor de ligging van de 10^{-6} PR-contour. VROM heeft in het voorjaar van 2007 de gemeenten verzocht te anticiperen op het nieuwe beleid, ter voorkoming van saneringssituaties. Hiertoe zal de Gasunie, de leidingbeheerder, worden verzocht de 10^{-6} PR-contour behorende bij de leiding in het gebied te berekenen door middel van een door VROM geaccordeerde methodiek.

Met betrekking tot de gasleidingen binnen het plangebied is op 31 oktober 2007 door Gasunie reeds de volgende informatie verstrekt:

- W-539-01-vr 031: Druk 40 bar, Diameter 18", Wanddikte 7,36 mm; Plaatsgebonden Risico contour 10^{-6} , ligt op de leiding.
- A-518-03: Druk 66 bar, Diameter 18", Wanddikte 7,36 mm; Plaatsgebonden Risico contour 10-6, (NOG onbekend; is opgevraagd bij de Gasunie PM).



Afbeelding : Gasleidingen Klappolder (Bron: N.V. Nederlandse Gasunie)

Van deze laatste leiding wordt behalve het berekenen van het groepsrisico ook verzocht om aan te geven of er sprake is van een PR 10^{-6} contour binnen het bestemmingsplangebied. Daarnaast is er nog een leiding W-539-01-vr 033: Druk 40 bar, Diameter 18\".



Figuur : Bestemmingsplan gebied met bedrijven

In verband met de berekening van het GR is onderzocht met welke personen aantallen rekening moet worden gehouden binnen het zogenaamde inventarisatiegebied van de leidingen. Voor het bepalen van het inventarisatiegebied is gebruikt gemaakt van "Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4" van N.V. Nederlandse Gasunie.

Voor de lengte van het inventarisatiegebied zijn de gebieden buiten het plangebied geïnventreiseerd conform de eerder genoemde "Eisen omgevingsdata".

Voor de leidingen is voor het inventarisatiegebied met de volgende breedten rekening gehouden"

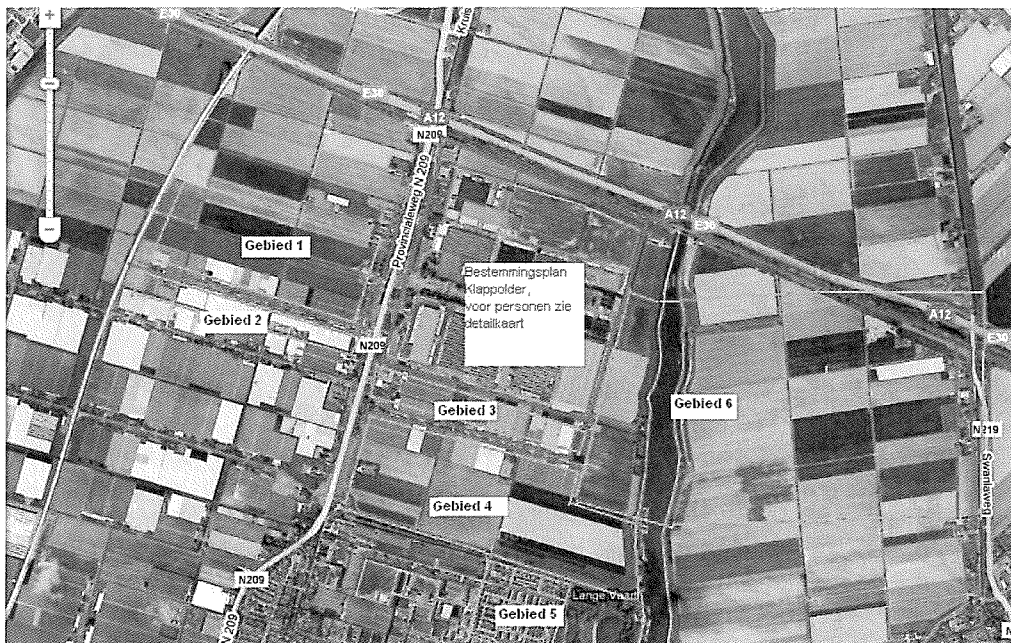
- A-518-03-vr-002: 240 meter aan weersijden van de leiding;
- W-539-01-vr-033: 170m;
- W-539-01-vr031: 200 m.

Voor de lengte van het inventarisatiegebied zijn de gebieden buiten het plangebied geïnventariseerd conform de eerder genoemde "Eisen omgevingsdata".

De rode lijn in de volgende afbeelding geeft de grens van het bestemmingsplan aan. Van de noordoost- en de zuidwesthoek van het bedrijfspand van The Greenery zijn in onderstaande figuur de x- en y-coördinaten opgenomen.

In het kader van nader onderzoek is gebleken dat er nabij het plangebied sprake is van een 66,2 bar HTL leiding (A-518-03). Binnen de hierna genoemde berekening niet is meegenomen gezien het feit dat de nieuwbouw binnen het plangebied beide ongeveer een kilometer van de bewuste leiding liggen. De inventarisatieafstand van deze leiding is 240 m. de nieuw geprojecteerde bebouwing valt daarmee ver buiten het invloedsgebied van die leiding. Gelet hierop is invulling van het groepsrisico voor de HTL leiding hiermee overbodig.

In het bestemmingsplangebied is per bedrijf (gelegen binnen het inventarisatiegebied van de leidingen) tamelijk nauwkeurig bepaald hoeveel werknemers gedurende welke tijdstippen aanwezig zijn. In bovenstaande afbeelding is de ligging van de bedrijven aangegeven, met in de daaropvolgende tabel per bedrijf het aantal werknemers en de verblijfstijden. In het bestemmingsplangebied zijn geen woningen aanwezig.



Afbeelding: Ligging bestemmingsplan Klappolder met inventarisatiegebied t.b.v. GR berekening.

In verband met de berekening van het GR is onderzocht met welke personen aantallen rekening moet worden gehouden binnen het zogenaamde inventarisatiegebied van de leidingen. Voor het bepalen van het inventarisatiegebied is gebruikt gemaakt van "Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4" van N.V. Nederlandse Gasunie.

Bedrijf	Omschrijving	Bestaand		Nieuw	
		Personen per inrichting	Verblijfsduur in % dag/nacht	Personen per inrichting	Verblijfsduur in % dag/nacht
A	Flora Veilinghal	100	50/50	100	50/50
B	Flora bedrijfsruimten	790	80/20	790	80/20
C	Horticoop	100	100/0	100	100/0
D	Delmonte	22	100/0	22	100/0
E	Koberg/Van Holstein	14	100/0	14	100/0
F	F&R Transport	10	100/0	10	100/0
G	Nordic/FTK	12	100/0	12	100/0
H	Greenery Kantoren	350	50/50	350	50/50
I	Greenery Kassen	50	80/20	50	80/20
J	Kantoren	30	100/0	30	100/0
K	Greenery Onbebouwd	-	-	-	-
L	Flora Expeditie/opslag	10	80/20	10	80/20
M	Kantoren	-	-	30	100/0
N	Kantoren	-	-	30	100/0
O	KWS	3	100/0	3	100/0

Tabel: Bedrijven Klappolder met gemiddeld aantal aanwezige personen/verblijfstijden

Hiertoe is de Gasunie, de leidingbeheerder, verzocht de hoogte van het groepsrisico (GR) voor het bestemmingsplan Klappolder in verband met de daar gelegen hogedruk aardgasleidingen W-539-01 en A-518-03 in de bestaande situatie te berekenen en een eventuele toename van het GR na realisatie van de kantoren M en N in het plangebied vast te stellen.

Ten tijde van het DCMR advies is uitgegaan van de op dat moment geldende aanpak, waarbij door het RIVM risicoafstanden waren berekend. Op dit moment is meer bekend over hoe geanticipeerd kan worden op de in ontwikkeling zijnde AmvB buisleidingen. Gasunie heeft een knelpuntenonderzoek gedaan, waaruit blijkt dat de hogedruk aardgasleiding binnen het plangebied geen PR 10^{-6} contour heeft.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er binnen het plangebied geen sprake is van (beperkt) kwetsbare objecten. Ten aanzien van het Groepsrisico is gebleken dat deze een factor 100 onder de oriëntatiewaarde ligt. Er is in het plangebied geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Op grond van de gegevens van de DCMR kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording waarbij de aandacht zicht dient te richten op rampenbestrijding en zelfredzaamheid voor burgers. In de bijlage bij deze toelichting is het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam hierover opgenomen. Ten aanzien van dit advies zal overleg worden gevoerd met de exploitanten.

Transportleiding voor brandbare vloeistoffen

Aan de noordzijde van het plangebied, in de groenstrook tussen de spoorlijn en de Hollandweg ligt een transportleiding voor kerosine met een diameter van 12" en een werkdruk van 80 bar. Op basis van het huidig gebruik van de leiding voor het transport van kerosine kan de leiding worden getypeerd als K2 leiding. Gebruik van de leiding voor transport van een K1 vloeistof is echter niet (absoluut) uitgesloten. Het feit dat de leiding zal worden gebruikt voor als K2 leiding is mede gebaseerd op een afspraak met de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs bij de aanleg van de leiding dat deze leiding zal worden gebruikt voor K2 vloeistoffen.

Beleid

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS). Voor de aan te houden afstanden ten opzichte van transportleidingen voor brandbare vloeistoffen gelden in principe de afstanden uit de circulaire "Zonering langs transportleidingen voor brandbare

vloeistoffen van de K1-, K2-, K3-categorie” uit 1991 (Circulaire). Momenteel wordt gewerkt aan de totstandkoming van het Besluit buisleidingen, waardoor de genoemde circulaire zal komen te vervallen. In augustus 2008 is door VROM een nieuwe, door het RIVM opgestelde, afstandentabel voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen vrijgegeven, met daarbij het voorstel om vooruitlopend op het Besluit buisleidingen reeds deze nieuwe tabel te hanteren.

Risicoafstanden

Voor een K1 leiding van 12 inch en een druk van 80 bar geldt een PR 10^{-6} afstand van 15 m. Binnen deze afstand mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan Klappolder wordt hieraan voldaan.

Het invloedsgebied waarbinnen rekening moet worden gehouden met een mogelijk optredend groepsrisico (GR) wordt (bij zowel een K1, als een K2 of K3 leiding) bepaald door het scenario plasbrand. Het invloedsgebied reikt tot enkele meters buiten de 10^{-6} afstand van de K1 leiding. Bij een personendichtheid tot 255 personen per hectare binnen het invloedsgebied van een K1 leiding (36 inch, 100 bar), buiten de PR 10^{-6} contour, zal er geen sprake zijn van een GR. In de groenstrook, waar de betreffende leiding ligt is geen bebouwing aanwezig, zodat zich in het invloedsgebied van de betreffende leiding geen GR voordoet.

Leidingenstraat

Voor de leidingenstraat wordt bij de aanleg van nieuwe leidingen uitgegaan van de toetsingsafstanden van de aanwezige leidingen. Bij de aanleg van nieuwe leidingen binnen de leidingenstraat zullen eisen worden gesteld aan de situering, de diepteligging en de constructie van de leidingen zodat de veiligheid voor de in de nabijheid gelegen bedrijven gewaarborgd kan blijven.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg en spoorweg

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (Stc. 147, 2004). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. Op dit moment wordt voorzien dat de wetgeving binnen enkele jaren van kracht kan zijn.

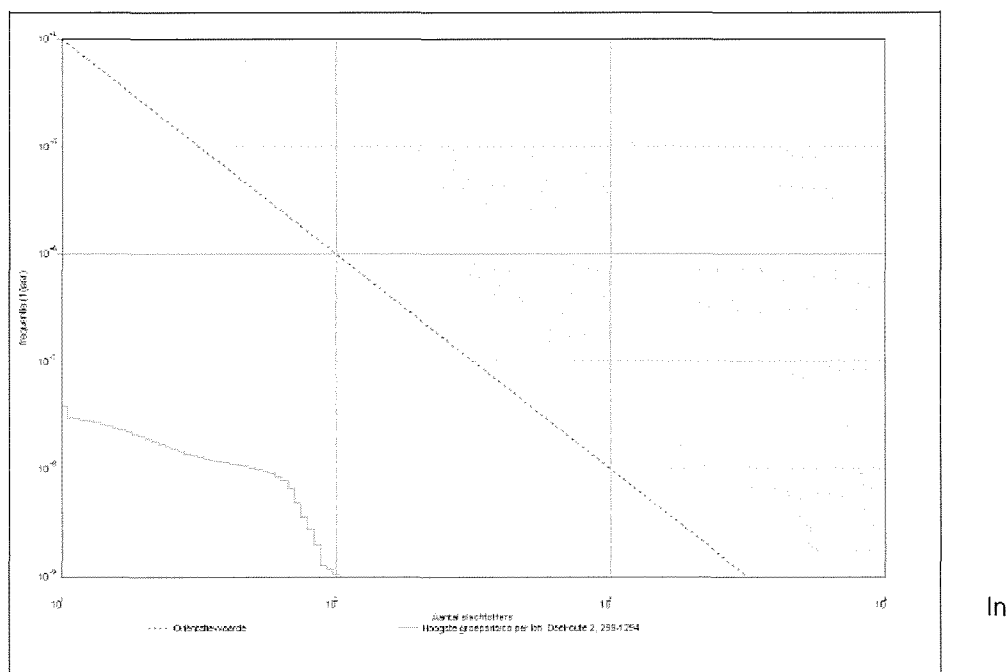
• Provinciale weg N209

Op basis van tellingen uit 2008 is de jaarfrequentie van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N209 (gelegen aan de westzijde van het plangebied) vastgesteld op 812,5 transporten van LF1 en 162,5 transporten van LF2. Er zijn geen toxische vloeistoffen en/of gassen geteld. Op grond van de aanwezigheid van vele tientallen propaantanks in het buitengebied van de gemeente Lansingerland wordt er van uitgegaan dat wel transport van propaan (brandbaar gas GF3) plaatsvindt. Ten behoeve van de risicoberekening van de N209 is daarom, naast de jaarfrequentie voor LF1 en LF2, tevens een jaarfrequentie van 244 transporten GF3 toegevoegd. Berekend zijn zowel het huidige transport als een toekomstscenario, waarbij per stof een groeifactor is gehanteerd, overeenkomstig de rekeninstructie voor het toekomstige basisnet.

Uit de berekening blijkt dat de N209 geen PR 10^{-6} contour heeft. Uit de berekening blijkt ook dat het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde blijft. Het realiseren van enkele kantoorgebouwen langs de Hoefweg leidt ook niet tot een significante toename van het groepsrisico.

- Rijksweg A12

Ook van de A12 zijn telgegevens bekend en zijn op basis van het huidig vervoer en het toekomstig groeiscenario de risico's berekend. Ook voor de A12 geldt dat de weg geen PR 10-6 contour heeft. Uit de berekening blijkt ook dat het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde blijft.



bovenstaande figuur is de berekende FN curve voor het GR van beide wegen weergegeven, bij toekomstig transport. De hoogte van het GR bedraagt 0,003 x de oriënterende waarde. Bij huidig transport ligt de hoogte van het GR op 0,002 x de oriënterende waarde.

Spoorweg transport

De beleidsvrije marktprognose van Prorail (2007) geeft aan dat in de toekomst over het spoor tussen Gouda en Den Haag geen transport van gevaarlijke stoffen zal plaatsvinden. Er zijn geen recente realisatiecijfers van transport gevaarlijke stoffen bekend. De betreffende spoorlijn wordt in het concept Basisnet niet genoemd als lijn, waarlangs transport van gevaarlijke stoffen zal plaatsvinden.

Cumulatie

Er is op dit moment geen beleid voor het cumuleren van risico's. Overigens is cumulatie (het optellen) van risico's niet de juiste benadering. De kans dat zich gelijktijdig verschillende incidenten voordoen is niet waarschijnlijk. De kans dat door een optredend incident een ander incident wordt veroorzaakt, het zogenaamde "domino-effect", is waarschijnlijker. In het kader van het BRZO bestaat de verplichting om bij inrichtingen, die hier onder vallen, de mogelijke risico's van het optreden van een domino-effect met andere (naastgelegen) inrichtingen te onderzoeken. Voor transportmodaliteiten bestaat een dergelijke verplichting (nog) niet.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Door de DCMR is geadviseerd de buisleidingen op de plankaart op te nemen. In de plantoelichting kan voor de kerosineleiding de PR 10-6 contour van 15 meter worden benoemd.

In verband met het nog staande beleid voor gasleidingen zijn de veiligheidzones volgens de huidige beleidskaders nog op de plankaart aangegeven. Indien het advies van de Gasunie ten aanzien van de veiligheidsaspecten en het groepsrisico bekend zijn zal het plan vóór de vaststelling van het plan zonodig worden bijgesteld.

Op grond van het bovenstaande zijn de veiligheidzones, met bebouwingsafstanden van respectievelijk 16 m, 20 m, 35 m 40 m, 60 m en 170 m, zoals aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan komen te vervallen. Deze afstanden waren gebaseerd op het "oude" beleid. Hoewel dit beleid nog blijft gelden totdat het nieuwe beleid in werking treedt is besloten aan te sluiten op het nieuwe beleid. Zoals eerder aangegeven dient binnen de nader door de Gasunie aan te geven zones nog een besluit te worden genomen door het college van burgemeester en wethouders inzake het groepsrisico. Voor de bedrijven die liggen binnen de invloedssfeer van de gasleidingen kan dit beperkingen met zich brengen ten aanzien van het gebruik.

4.5 Waterhuishoudkundige aspecten

4.5.1 Beleidskader

Bij de uitvoering van het nieuwe waterbeleid voor de 21ste eeuw hanteert het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard twee principes voor te nemen waterhuishoudkundige maatregelen (dus ook bij maatregelen ten gevolge van ruimtelijke plannen):

Vasthouden - bergen - afvoeren

Deze trits heeft betrekking op het duurzaam beheersen van de waterkwantiteit. Om in de toekomst droge voeten te houden, kan niet langer worden volstaan met het afvoeren van water. Daarom moet eerst worden gekeken naar de mogelijkheden voor het vasthouden en tijdelijk bergen van water. De kenmerken van het watersysteem moeten worden betrokken bij locatiekeuzes en afhankelijk van de locatie is meer ruimte voor water nodig.

Voorkomen - scheiden - zuiveren

Deze trits heeft betrekking op het duurzaam beheersen van de waterkwaliteit. Het meest duurzaam is het voorkomen van verontreinigingen. Schoon en verontreinigd water dient gescheiden te blijven, zowel in het oppervlaktewater als in de riolering. Ten aanzien van het oppervlaktewater geldt: water moet "van schoon naar vuil" stromen. Dit aspect behoort bij de locatiekeuze voor ruimtelijke functies betrokken te worden. Zuiveren heeft betrekking op de taak van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard in de waterketen als beheerder van zuiveringsinstallaties en de bijbehorende leidingen en gemalen, maar ook op inrichtingsmaatregelen zoals lokale zuiveringsvoorzieningen.

Behalve de bovenstaande algemene principes, hanteert het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard de normen en richt-lijnen die zijn vastgelegd in Schielands Keur, de leggers van watergangen en waterkeringen, het Waterbeheersplan, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren met de bijbehorende algemene maatregelen van bestuur, de landelijke Nota Waterhuishouding en het provinciale beleidsplan Milieu en Water. De toepassing van de richtlijnen van het Hoogheemraadschap is onder andere afhankelijk van de belangen en omstandigheden ter plaatse.

Met de waterbeheerder heeft overleg plaatsgevonden over dit bestemmingsplan (juli 2003). Dit heeft geresulteerd in consensus van gemeente en waterbeheerder. Het overleg heeft geleid tot de navolgende aandachtspunten.

4.5.2 Specifiek waterbeleid voor het plangebied

Algemeen

- Demping van bestaande watergangen zal moet worden gecompenseerd.
- Het huidige watersysteemgedrag mag niet slechter worden. Hiervoor is 8% van het bruto plangebied van de uitbreiding benodigd voor te graven water.
- Als het percentage verhard oppervlak van de uitbreiding hoger is dan 80% wordt rechtevenredig een omrekenfactor toegepast op het percentage oppervlaktewater. Bij 100% verharding is dat 10%.
- Tussen de Greenery en de eigenaren van het aangrenzende gebied in het "Recreatiegebied Bleiswijkse Zoom" is overeengekomen dat aldaar het vervangend oppervlaktewater zal worden gerealiseerd ter compensatie van de ontwikkeling van het veilingcomplex van The Greenery.
- Voor het dempen en graven van water is een vergunning van het Hoogheemraadschap vereist.

Waterkwaliteit

Met name in het nog in te richten gebied zijn kansen aanwezig voor natuurlijke zuivering. Het water aldaar kan zoveel mogelijk gescheiden worden gehouden van het water met het agrarische en glastuinbouwgebied.

De waterkwaliteit in het bestaande recreatiegebied moet voldoen aan de eisen voor zwemwater. De vijvers zijn geïsoleerd van de polder. Het water in de rest van de polder en in de Rotte is belast met nutriënten. In de kern Bleiswijk zijn riooloverstorten aanwezig.

Waterberging

Het plangebied bevat weinig directe mogelijkheden voor het creëren van nieuwe waterbergingen. Met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard alsmede met het Recreatieschap Rottemeren zijn afspraken gemaakt over het realiseren van voldoende waterberging in de zone tussen het bedrijventerrein en de Rottemeren.

In het verleden is, in het kader van de uitbreiding van het verhard oppervlak binnen het plangebied al waterberging gerealiseerd. Binnen het plangebied bestaan (nagenoeg) geen mogelijkheden voor uitbreiding van de waterbergingscapaciteit. Wel bestaat de mogelijkheid om in het aangrenzend recreatiegebied, in aanvulling op de al gerealiseerde waterberging, extra nieuwe waterberging(en) te realiseren. Het terrein bevat nog voldoende mogelijkheden voor de aanleg van aanvullende waterberging voor toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. De vigerende bestemming voor het gebied laat de aanleg van nieuwe waterbergingen toe.

Met betrekking tot de nieuwe ontwikkelingen worden met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard alsmede met het recreatieschap Rottemeren nader afspraken gemaakt over de oppervlakte van en de situering van voldoende (aanvullende) waterberging, waarbij ook al rekening kan worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het plangebied (scheppen van bufferruimte).

Uitvoeringsaspecten

Met het recreatieschap vindt nog overleg plaats over de verdere situering van waterberging die noodzakelijk is in verband met de verdichting binnen het plangebied en de eisen van het hoogheemraadschap. Uitgangspunt daarbij is dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd om ook toekomstige ontwikkelingen niet in de weg te staan. Het betreft hier met name de uitbreiding van de Greenery. Voorwaarde voor de uitbreiding van de bedrijfsvoorzieningen is dat, ter compensatie van de verhardingstoename open water dient te worden gerealiseerd met een oppervlak minimaal gelijk aan 10% van de verhardingstoename (de minimum norm van het hoogheemraadschap is 8%). Het ligt in de bedoeling dit buiten het plangebied te realiseren op terreinen van het Recreatieschap. Aangezien het Recreatieschap plannen heeft voor de herinrichting van het gehele gebied (Bleiswijkse Zoom), is het te realiseren oppervlaktewater voor de Greenery ingebracht in deze herinrichtingsplannen. Door het Recreatieschap is al een inrichtingsschets gemaakt voor de Bleiswijkse Zoom en het hier te realiseren (extra) water. Hierin zit dus ook het compensatiewater voor Greenery. Het Recreatieschap gaat bij inrichting niet (langer) uit van hoogopgaande beplanting. Mede vanwege de molenbiotopen (overzijde Rotte) zal het landschap polderachtig worden gehouden met ruigten, natte natuur en gras. Deze inrichtingsschets stuit vooralsnog niet op speciale bezwaren vanuit het Hoogheemraadschap. Van belang is steeds, dat grote waterpartijen direct achter de waterkering worden voorkomen. Verder is van belang dat voldoende afstand tot de waterkering wordt gehouden (ook onder waterpeil). Ten slotte is van belang dat het water in directe verbinding staat met de verdere polderstructuur (hier is in de ontwerpsschets al aandacht besteed). Er zal door Hoogheemraadschap en Recreatieschap worden gestreefd naar een watersysteem dat zoveel mogelijk zelfredzaam en onderhoudsextensief is. Dit houdt ook in het creëren van natuurvriendelijke oevers. Verbreding van bestaande watergangen heeft de voorkeur boven het graven van waterpoelen. Mogelijk dat het Hoogheemraadschap een nieuw gemaal wil realiseren nabij het Bleiswijkse Verlaat (in de oksel van de Rotte en de Heulsoot). Dit ter vervanging van een pompstation ter hoogte van de Klappolder.

Alle activiteiten (graven van oppervlaktewater, c.q.. vergraven of dempen, het aanbrengen van verhardingen en bouwen) zijn, mede gelet op de omvang van de voorziene ingrepen, vergunningplichtig op basis van de Keur.

Punt van aandacht is nog de aardgasleiding. Door Gasunie is immers al aangegeven, dat bij voorkeur geen extra water boven de gasleiding mag komen. Dit betekent dat de bestaande watergangen over de gasleiding niet zouden kunnen worden verbreed. Gasunie heeft aangegeven dat 5 meter aan weerszijden van de leiding geen water mag worden gemaakt. Vanaf dat punt mag een waterkant worden gemaakt onder een verloop van maximaal 45 graden.

Volgens de huidige planning van het Recreatieschap zou de uitvoering van de plannen in 2010/2011 kunnen plaatsvinden. Voordien dient dan uiteraard nog de besluitvorming plaats te vinden over het bestemmingsplan voor het recreatiegebied e.d.. Voor het Hoogheemraadschap is van belang, dat eventuele verharding en bebouwing pas door Greenery wordt gerealiseerd nadat het extra oppervlaktewater al is gecreëerd.

Door het Hoogheemraadschap zal nader worden bezien of het niet verbreden van de watergang over de gasleiding watertechisch op bezwaren stuit (doorstroomcapaciteit en onderhoudsmogelijkheden). Daarnaast wordt nader bezien welke beschermingszones langs de waterkering in acht moeten worden genomen. Ook over het gemaal moet nog nadere terugkoppeling plaatsvinden. Indien zou blijken dat de voorkeur van het Hoogheemraadschap wel uitgaat naar een bredere watergang, ook over de gasleiding heen, dan zal de heer Wildschut hierover weer contact zoeken met de Gasunie om dit punt uitdrukkelijker aan de orde te stellen.

Op dit moment vindt nog overleg plaats tussen de Greenery en het Hoogheemraadschap. Tot op heden kon nog geen definitieve overeenstemming worden bereikt ten aanzien van het realiseren van het benodigde oppervlaktewater binnen de terreinen van het recreatieschap.

Het nu al graven van oppervlaktewater is echter niet noodzakelijkerwijs een voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan Klappolder. Wel wordt het van belang geacht dat er in het bestemmingsplan Klappolder wordt bepaald, dat het gebied dat bekend staat als het "Spruitenveld" in het zuidoostelijk deel van het plangebied pas mag worden bebouwd en/of verhard nadat het compenserende oppervlaktewater is gerealiseerd. Aan deze voorwaarde is inmiddels voldaan.

Riolering

Het plangebied is voorzien van riolering. De capaciteit van het rioleringsstelsel is voldoende om de nog mogelijke uitbreiding van de bedrijfsvestigingen te verwerken. De riolering is aangesloten op de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Door het afkoppelen van dakvlakken zal bij nieuwe ontwikkelingen de druk op het rioleringsstelsel kunnen worden verminderd.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Bestaande situatie

Een geulafzetting, te weten een stroomgordel onder het huidige maaiveld, kruist ten noorden van de dorpskern Bleiswijk het plangebied "Klappolder" (zie afbeelding 4). Er is een redelijke tot grote kans dat archeologische occupatiesporen uit de jonge steentijd in deze geulafzetting aanwezig zijn.

In het grootste deel van het plangebied is een zone aanwezig met "Wadplaat- en kwel-derafzetting" met restveen onder het huidig oppervlak. In deze strook zijn mogelijk resten aanwezig van occupatie vanaf de late Middeleeuwen. In het onderhavige bestemmingsplan is voor de betreffende locaties een regeling opgenomen om voorafgaand aan een eventueel bouw- of ontwikkelingstraject onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Verkenkend onderzoek

In het kader van het Strategisch Groenproject (SGP) Zoetermeer Zuidplas heeft het archeologisch adviesbureau RAAP een archeologische inventarisatie van het gebied verricht (RAAP-rapport 505, januari 2000).

Aanvullend onderzoek

In het kader van de verdere voorbereiding van het bestemmingsplan en de, al dan niet concrete, bouw- en inrichtingsplannen is door RAAP aanvullend archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de RAAP-Notitie 2744 "Plangebied Veilingterrein te Bleiswijk (Klappolder), Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in een droogmakerij ligt. Alleen langs de westrand van het plangebied is -in een strook bovenland- geen Hollandveen

afgegraven in de late Middeleeuwen. Door het afgraven van het veen kunnen de mariene afzettingen (Laagpakket van Wormer) al vanaf het maaiveld worden aangetroffen. Volgens de geologische kaart dateren deze afzettingen tussen 3325 en 3100 voor Chr. (NITG-TNO, 1998). Derhalve kon menselijke bewoning op deze afzettingen plaatsvinden vanaf het Midden-Neolithicum. In de diepere ondergrond van het grootste gedeelte van het plangebied bevindt zich de Gouderak-stroomgordel (Formatie van Echteld). Op deze stroomgordel kunnen archeologische resten uit het Laat-Mesolithicum en het Vroeg-Neolithicum worden verwacht. Over het algemeen betreft dit kleinschalige vindplaatsen met een vondstspreading van vuursteen, die door middel van een booronderzoek moeilijk zijn op te sporen. Er zijn geen aanwijzingen voor historische bebouwing uit de Nieuwe tijd in het plangebied. Het grootste gedeelte van het plangebied is thans bebouwd met loodsen of is verhard.

Tijdens het veldonderzoek is in het grootste gedeelte van het plangebied in de diepere ondergrond inderdaad de Gouderak-stroomgordel aangetroffen. In de stroomgordel zijn oever- en geulafzettingen aangetroffen. De top van de Gouderak-stroomgordel is aangetroffen tussen 6,40 en 10,35 m -NAP. In de zuidoosthoek van het plangebied zijn alleen komafzettingen van de Formatie van Echteld aangetroffen. Na verlanding is de stroomgordel overdekt geraakt met (Holland)veen. Waar geen veen is aangetroffen, is dit geërodeerd door de mariene sedimenten. Mogelijk is hierbij ook de top van de stroomgordelafzettingen aangetast.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de Gouderakstroomgordel in het grootste gedeelte van het plangebied in de ondergrond aanwezig is. Alleen in de zuidoosthoek van het plangebied is deze niet aangetroffen. De loop van de stroomgordel in de ondergrond komt daarmee grotendeels overeen met de loop zoals die op de CHS van Zuid-Holland staat aangegeven. De mariene sedimenten (Laagpakket van Wormer) lijken in het verleden niet geschikt te zijn geweest voor bewoning. Deze zijn afgezet in een actief waddenmilieu, dat onder invloed van de getijdenwerking twee keer per dag overstroomde.

In het Hollandveen zijn eveneens geen potentiële bewoningsniveaus aangetroffen in de vorm van veraard veen. Op basis daarvan lijkt het veen te nat te zijn geweest voor menselijke bewoning. Met name de oeverafzettingen, maar ook de (verzande) geulafzettingen van de Gouderakstroomgordel waren in het verleden geschikte bewoningslocaties. Op deze afzettingen -waar deze niet zijn geërodeerd door de bovenliggende mariene sedimenten (profieltype 3)- kunnen dan ook mogelijk nog vindplaatsen uit Mesolithicum en/of Neolithicum worden aangetroffen.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor archeologische vindplaatsen. De kans dat bij een verkennend booronderzoek als het onderhavige onderzoek vindplaatsen aangetroffen worden is echter zeer klein. Juist omdat dergelijke vindplaatsen moeilijk zijn op te sporen door middel van een booronderzoek, bestaat de kans dat deze zich in die delen van het plangebied waar de stroomgordel nog is afgedekt door Hollandveen, kunnen bevinden. Het gaat naar verwachting om zeer kleine vindplaatsen (bijvoorbeeld jachtkampjes) met een geringe materiele neerslag. Deze neerslag bestaat uit fragmenten vuursteen, houtskool en natuursteen.

Aanbevelingen

Het doel van onderhavig verkennend booronderzoek was te onderzoeken of de Gouderak-stroomgordel in de ondergrond van het plangebied aanwezig was. De gehanteerde methode is niet geschikt om de op deze stroomgordel verwachte kleinschalige vindplaatsen op te sporen (vgl. Tol e.a., 2006). Dus hoewel er geen archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen, wil dat in geen geval zeggen dat deze ook niet aanwezig zijn.

Uit het booronderzoek blijkt dat in delen van het plangebied intacte stroomgordelafzettingen aanwezig zijn (vgl. profieltype 3). Met name voor deze zones geldt een hoge archeologische verwachting voor dergelijke vindplaatsen. Indien hier hei- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden, die tot in de top van de stroomgordel reiken (2,6 m - Mv/6,4 m -NAP), wordt op basis van de uitkomsten van onderhavig onderzoek aanbevolen om voor het deel van het plangebied waar de stroomgordel aanwezig is een vervolgonderzoek uit te (laten) voeren. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de intactheid van de top van de stroomgordelafzettingen.

Indien mogelijk, zouden deze zones ontzien dienen te worden bij de voorgenomen ontwikkelingsplannen. Als dat niet mogelijk is zou een volgende onderzoeksfase bestaan uit het gericht opsporen van de verwachte archeologische vindplaatsen. Dergelijk onderzoek zal minimaal volgens standaardmethode A2 (Tol e.a., 2006) dienen plaats te vinden, zodat een goede opsporingskans bestaat voor de te verwachten kleinschalige vindplaatsen, hetgeen neerkomt op een intensief en dus kostbaar onderzoek.

Vervolg

Met betrekking tot door het door RAAP uitgevoerde aanvullend archeologisch onderzoek is contact opgenomen te worden met de provinciaal archeoloog (dhr. drs. R.H.P. Proos). Voor de gebieden waarvoor nader onderzoek is aanbevolen is in het bestemmingsplan een planologische bescherming opgenomen.

4.6.2 Cultuurhistorie

In het bestemmingsplangebied is sprake van de invloed van een molenbiotop van zeer hoge waarde, die behoort bij een molen aan de overzijde van de Rotte (gelegen buiten het plangebied en de gemeentegrens).

4.7 Leidingen

In de oostrand van het plangebied is een watertransportleiding gelegen en nabij de A12 zijn een drinkwaterleiding, een rivierwatertransportleiding (van het N.V. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland) en een 12" brandstofleiding in gebruik. Voor deze brandstofleiding geldt een zakelijke rechtstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Tevens zijn in het oostelijk gedeelte van het plangebied en van west naar oost door het plangebied aardgastransportleidingen aanwezig.

De leidingen dienen, overeenkomstig de jurisprudentie en de provinciale richtlijnen een planologische bescherming te worden geboden. Voor de bestemmingen wordt daarbij uitgegaan van de zogenoemde zakelijke rechtstrook. Daarnaast dient er in het plan rekening te worden gehouden met de veiligheidsaspecten. Binnen nader aangegeven zones langs de brandstofleiding dienen ontwikkelingen te worden getoetst op de veiligheidsaspecten.

Voor de in het plan opgenomen leidingenstraat geldt in hoofdlijnen hetzelfde. De breedte van de leidingenstraat is afgeleid van de aanwijzing in het streekplan. Ook hier geldt een veiligheidszone waarbij ontwikkelingen dienen te worden getoetst op de veiligheidsaspecten.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit twee delen: de regels en een of meerdere plankaarten. Verder wordt het plan vergezeld van deze toelichting. De regels en de plankaart(en) hebben een juridische bindende status en moeten in samenhang worden gezien. De toelichting geeft uitleg over de achtergronden van het bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de plankaart de meer algemene achtergronden van de gebedigde bestemmingsmethodiek, enige algemene aspecten, de opbouw van de regels, de relatie tussen regels en kaart en de beschrijving van de in de regels vastgelegde bestemmingen.

5.2. Bestemmingsmethodiek

5.2.1 Algemeen

Eindbestemmingen

Bij de opzet van het plan is gekozen "eindbestemmingen" voor de binnen het plangebied gelegen en te handhaven functies.

Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de doeleindenomschrijving en de bebouwingsbepalingen. Hier is dus sprake van een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake behoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten. De eindbestemmingen zijn opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen en te handhaven functies en bijbehorende bebouwing.

Globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming

Voor een onderdeel van het plangebied in het zuidwestelijk deel (het terrein Brinkman) is in het bestemmingsplan niet direct aangegeven op welke wijze bebouwing en andere voorzieningen worden gerealiseerd. De fase van detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd (uitwerkingsplicht). Bij de uitvoering van deze taak moet het college zich houden aan de regels welke door de gemeenteraad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. In de uitwerkingsregels is de opdracht genoemd die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij de nadere uitwerking van de bestemming.

De aspecten die juridisch zijn vastgelegd, betreffen onder andere:

- de begrenzing van de bestemming;
- de kwantitatieve aspecten met betrekking tot de te realiseren functies;
- de belangrijkste aspecten samenhangend met de stedenbouwkundige opzet en inrichting van het gebied;
- de functionele en ruimtelijke aspecten met betrekking tot een aantal specifieke elementen bij de inrichting van het gebied;
- de toelaatbare bebouwing.

De op het eerste gezicht vrij vage "bestemmingsregels" krijgen meer inhoud door het onderdeel "Uitwerkingsregels" waarin de belangrijke elementen voor de realisatie van de bestemming nader zijn bepaald. Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een "directe bouwtitel". In eerste instantie geldt voor deze bestemmingen een bouwverbod. Bouwvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan of -voorschrift. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels.

Het uitwerkingsplan vormt geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan, omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad al is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd hoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben. Na de uitwerking van de bestemming door burgemeester en wethouders, worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de regels vervangen door gedetailleerde bestemmingen. De overige algemene bepalingen, zoals gebruiksregels, overgangsbepalingen, ontheffingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Het uitwerkingsplan of -voorschrift, waarbij ook weer een kaart, bebouwingsregels en toelichting behoren, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

De uitwerking is gekoppeld aan een procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd. Tegen de ontwerpuitwerking kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Na de vaststelling van het uitwerkingsplan bestaat nog de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2.2 Globaliteit en flexibiliteit

Mede gezien de looptijd en het ontwikkelingskarakter van het plan bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Door het opnemen van globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemmingen is er sprake van een zekere globaliteit en flexibiliteit. Een verdergaande, gewenste globaliteit en flexibiliteit kan ook worden bereikt door voor het plangebied gebruik te maken van de mogelijkheden om van de bepalingen van het bestemmingsplan ontheffing te verlenen dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen.

5.3 Algemene aspecten

5.3.1 Archeologische waarden

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Voor een aantal gebieden is op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid Holland sprake van potentiële archeologische waarden. In verband hiermee zijn specifieke bepalingen opgenomen die tot doel hebben deze waarden te beschermen. Naast een bouwverbod gelden ook aanlegvergunningen.

Ingevolge internationale afspraken dient aan gebieden met een (potentiële) archeologische waarde een planologische bescherming te worden geboden. Deze gebieden hebben in het

plan een zogenoemde dubbelbestemming gekregen. Binnen deze bestemmingen gelden specifieke bepalingen gericht op bescherming van de (potentiële) archeologische waarde. Met name bij nieuwe ontwikkelingen dient, alvorens tot herinrichting over te gaan, dient door de aanvrager een nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan worden bezien of en zo ja onder welke voorwaarden, medewerking kan worden verleend aan die ontwikkelingen. Aan het verlenen van medewerking kunnen zonodig door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden met het oog op de bescherming van de aanwezige waarden.

Indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarde, kan de planologische bescherming komen te vervallen. Indien uit het onderzoek blijkt dat er wel sprake is van archeologische waarde kan worden bezien of deze kunnen worden veiliggesteld hetzij door middel van het opgraven en/of documenteren van de gevonden archeologische relicten dan wel door het beschermen van de waarden "in situ", waarbij wellicht sprake kan zijn van een aanwijzing tot "archeologisch monument" in de zin van de Monumentenwet 1988 of dat de planologische bescherming wordt gehandhaafd ten behoeve van later archeologisch vervolgonderzoek.

5.3.2 Staat van bedrijfsactiviteiten

De VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is ontwikkeld om een milieuplanologische beoordeling te kunnen geven ten aanzien van milieuhinderlijke activiteiten in relatie tot milieugevoelige objecten. Deze bedrijvenlijst geeft inzicht in milieuplanologische aspecten per bedrijfstype, waarbij een bedrijfsindeling is gebaseerd op de zogenoemde SBI-code. Voor de bedrijven wordt per bedrijfstype een (gemiddelde) hinderscore aangegeven en wordt tevens indicatief aan te houden afstanden tot milieugevoelige objecten aangegeven, waarbij als referentiekader een "rustige woonwijk" is gehanteerd. De in deze lijst genoemde (milieuhinder-)afstanden zijn, vanwege mogelijke variatie in productieomvang, terreinindeling voorzieningen en dergelijke, indicatief. Afwijking van de genoemde afstanden is gemotiveerd mogelijk.

Binnen het plangebied is aan de westzijde een aantal woningen gelegen. Daarbij is er sprake van over het algemeen vrijstaande woningen. Bij de planopzet is met betrekking tot de milieuplanologische karakterisering van het gebied uitgegaan van het adagium "rustige woonwijk".

Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat de bedrijven blijven vallen onder de sectorale milieuwetgeving, zoals de Wet milieubeheer (Wm). Naast vergunningplichtige bedrijven zal er ook sprake kunnen zijn van "meldingsplichtige" bedrijven. Laatstgenoemde bedrijven vallen onder een van de Algemene Maatregelen van Bestuur Wet milieubeheer (AMvB Wet milieubeheer). In deze gevallen dienen de bedrijven/inrichtingen te voldoen aan de algemene voorwaarden uit deze AMvB's en is geen milieuvergunning noodzakelijk.

5.4 Toelichting op de kaart

De plankaart van dit bestemmingsplan is getekend op schaal 1:2000 op een topografische ondergrond. De opzet van de kaart is zoveel mogelijk conform de landelijke standaard. Met behulp van letteraanduidingen en kleuren zijn de diverse bestemmingen weergegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

Bij de bestemmingen is gekozen voor het toepassen van zogenoemde "aanduidingen" of "figuren" voor onderdelen van een bestemming met een specifieke functie binnen de

bestemming en het aangeven van meer bouwkundige onderdelen, zoals maatvoeringen, en, gegevens over de ondergrond en topografie.

Bij de opzet is aansluiting gezocht bij de nieuw richtlijnen zoals neergelegd in de Standaard Regels Bouwkundige Plannen (SVBP 2008).

5.5 Toelichting op de regels

5.5.1 Algemeen

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, namelijk:

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

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

5.5.2 Hoofdstuk I Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Begrippen

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

Wijze van meten

In lid 1 van dit artikel zijn verschillende begrippen die betrekking hebben op maatvoering opgenomen. Van deze begrippen is het belangrijk te weten hoe deze geïnterpreteerd dienen te worden. Per begrip is aangegeven hoe deze gemeten en berekend dient te worden.

Lid 2 betreft de dubbeltelbepaling waarmee voorkomen wordt dat gronden meerdere malen in beschouwing worden genomen bij verschillende aanvragen om bouwvergunning voor een zelfde perceel.

In lid 3 is opgenomen dat voor ondergrondse bouwwerken dezelfde regels van toepassing zijn als op overige bouwwerken. In verband met de bijzondere aard van het plangebied, waarbij rekening wordt gehouden met innovatieve oplossingen bij toekomstige bebouwing is een ontheffingsbepaling opgenomen voor bijzonder situaties.

5.5.3 Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen met betrekking tot de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. Bij de opzet van de artikelen over de in het plan opgenomen bestemmingen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

De volgende onderdelen worden onderscheiden:

- **Bestemmingsomschrijving**
In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.
- **Nadere bestemmingsregels**
In dit onderdeel zijn nadere, direct op de bestemming (of subbestemming) betrekking hebbende bepalingen opgenomen. De regels geven een nadere inhoud of beperking aan de bestemming.
Uitwerkingsregels zijn opgenomen bij de bestemming "Uit te werken Kantoren en bedrijfsdoeleinden -UKB-". Het betreft hier een globale, nader door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming. De opgenomen regels geven de kaders aan waarbinnen de door burgemeester en wethouders op te stellen uitwerking dient plaats te vinden.
- **Bouwregels**
In dit onderdeel worden bepalingen opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Daarbij is veelal sprake van bebouwingsmogelijkheden "als recht". Daarnaast is in een aantal gevallen een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om af kunnen wijken van de (primaire) bouwregels. Bij ontheffingen is het mogelijk om een nadere belangenafweging te doen plaatsvinden.
- **Gebruiksregels**
In dit lid worden bestemmingsspecifieke gebruiksregels opgenomen. Indien deze er niet zijn wordt verstaan met een verwijzing naar de in hoofdstuk IV opgenomen (algemene) gebruiksregels.
- **Aanlegvergunningen**
In dit onderdeel is het voor de bestemming specifiek geldende aanlegvergunningstelsel opgenomen. De bepalingen beogen een planologische bescherming te geven aan de relevante bestemming en de daarbij aanwezig zijnde bijzondere waarden. Het aanlegvergunningstelsel is gebaseerd op artikel 3.7.lid 3 juncto artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Naast de verbodsbepalingen bevat het onderdeel ook de uitzonderingen, het toelatingskader en eventueel in te winnen adviezen.
Het lid is verdeeld in een aantal subleden, welke aangeven:
 1. Verbodsbepalingen, waarin is aangegeven welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
 2. Toelaatbaarheid, waarin is aangegeven wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
 3. Uitzonderingen, waarin wordt aangegeven wanneer voor de in lid 1 genoemde werken en/of werkzaamheden geen aanlegvergunning is vereist.
 4. Adviezen, waarin wordt aangegeven bij wie advies dient te worden ingewonnen omtrent de effecten van een voorgenomen activiteit.
 In een aantal gevallen is verstaan met een verwijzing naar de geldende bepalingen elders.
- **Wijzigingsbepalingen**
In dit onderdeel zijn de bestemmingsspecifieke wijzigingsbepalingen opgenomen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in hoofdstuk IV van de regels nog een artikel "Algemene wijzigingsbepalingen" is opgenomen.

Bedrijf

Functionele aspecten

De bestemming heeft betrekking op een aantal, meer kleinschalige bedrijfsterreinen. Uitgangspunt bij de bestemmings- en bebouwingsregels is de bestaande situatie. Ook bij deze bestemming is gebruik gemaakt van de zogenoemde "Staat van bedrijfsactiviteiten", waarbij uitsluitend de "lichtere" bedrijfscategorieën zijn toegestaan. (bedrijven die voorkomen in categorie 1 of 2). Voor bedrijven die behoren tot één hogere categorie kan een ontheffing worden verleend.

Voor één bedrijfsperceel, is een specifieke bestemming opgenomen. Uitgangspunt bij de bestemmings- en bouwregels is de bestaande situatie. Binnen deze bestemming is het (bestaande) medegebruik ten behoeve van detailhandel in woninginrichtingsartikelen toegestaan.

Bebouwing

Voor de bebouwing is aangesloten op de bestaande situatie.

Bedrijfsterrein

Functies

Het artikel regelt de bestemming die is toegekend aan bedrijven/bedrijfsactiviteiten die in eerste instantie zijn gericht op veiling-, veilingebonden en agro-gelieerde bedrijven-/bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn overigens ook, zij het onder voorwaarden, ook niet agro-gelieerde vormen van bedrijvigheid toegestaan.

In de bestemming is tevens sprake van een aantal dubbelbestemmingen onder meer vanwege potentiële archeologische waarden.

Voor een aantal specifiek functies op het bedrijventerrein, zoals de verkooppunten voor motorbrandstoffen is een specifieke regeling opgenomen. Eveneens is een regeling opgenomen met betrekking tot kantooractiviteiten waarbij een onderscheid is gemaakt tussen bedrijfsgebonden en niet-bedrijfsgebonden (zelfstandige) kantoren. Daarnaast is een specifieke bestemming opgenomen voor het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen. Verkoop van LPG is toegestaan.

In verband met de te realiseren waterbergingscapaciteit bij uitbreiding van de te bebouwen oppervlakte is een specifieke regeling opgenomen voor een bestemmingsvlak van de Greenery. De medebestemming kan, na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbepaling, komen te vervallen indien elders (buiten het plangebied) kan worden voorzien in de noodzakelijke waterbergingscapaciteit.

De toegelaten bedrijven zijn gekoppeld aan milieucategorieën als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen in de bijlage van de regels). Ten aanzien van de bedrijfscategorieën wordt uitgegaan van een zonering van de bestemming die overigens op de kaart is aangegeven. Voor zover bedrijven niet met name genoemd worden in één van de toegestane categorieën kan een ontheffing worden verleend indien het bedrijf (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen is met de toegelaten en genoemde bedrijven. Van de toegestane bedrijfscategorieën kan overigens door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend voor bedrijven uit één hogere categorie. Bij de afweging dient te worden gelet op de milieuplanologische effecten op milieugevoelige functies in de omgeving (woningen).

Voor een deel van het terrein is een functie-aanduiding opgenomen met betrekking tot het realiseren van voldoende waterbergingscapaciteit. Het ligt in de bedoeling de benodigde waterberging bij herinrichting van het gebied te realiseren buiten het plangebied (in het aangrenzende recreatiegebied). Vanwege de nog bestaande onduidelijkheden is gekozen voor een subbestemming. Indien meer duidelijkheid bestaat over de te realiseren waterberging kan de medefunctie voor de waterberging komen te vervallen.

Archeologie

In verband met de potentiële archeologische waarde gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen totdat (door de aanvrager) op basis van een nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat hetzij geen sprake is van archeologische waarde hetzij de archeologische waarde zijn opgegraven en gedetecteerd.

Bebouwing

De hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen. Bij het aangeven van de bebouwingsgrenzen is aansluiting gezocht bij de bestaande situatie. Binnen de bebouwvlakken gelden maximale oppervlaktematen voor de toelaatbare bedrijfsbebouwing per bedrijfsperceel.

Van de primaire bepalingen ten aanzien van de te bebouwen oppervlakte kan ontheffing worden verleend. Van belang daarbij is of op het perceel kan worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een standaard hoogte van 16,5 m. Daarnaast zijn ontheffingen opgenomen die het mogelijk maken hogere bebouwing te realiseren op een deel van het bouwperceel indien dit in verband met een doelmatige bedrijfsuitoefening gewenst of noodzakelijk is.

De binnen de bestemming aanwezige bedrijfs-/dienstwoningen zijn positief bestemd. Vanwege de primaire bedrijfsfunctie zijn verder geen bedrijfs-/dienstwoningen toegestaan. Voor het perceelsgedeelte waarbinnen de woningen zijn gesitueerd is een wijzigingsbepaling opgenomen waarbij de woonfunctie kan worden gewijzigd in een verkeersfunctie. Deze wijzigingsbepaling, waarbij de woningen komen te vervallen maakt een reconstructie van de entree van het bedrijventerrein mogelijk.

Voor een beperkte zone aan de oostkant van het bedrijventerrein geldt een beperking ten aanzien van de bouwhoogte in verband met de ligging van de molenbiotoop van een (buiten het plangebied gelegen windmolen).

Groen -G-

Functionele aspecten

De gronden met de bestemming zijn bedoeld voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen. De bestemming is opgenomen voor de bestaande groenvoorzieningen. Binnen de bestemming is de aanleg van watergangen en langzaamverkeersroutes toegestaan.

Bebouwing / inrichting

De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Uitsluitend bouwwerken, ten dienste van de bestemming, zoals straatmeubilair, is. Er geldt een aanlegvergunningstelsel voor hoogopgaande beplanting binnen de op de kaart aangegeven "vrijwaringszone - molenbiotoop". Daar waar tevens sprake is van leidingbestemmingen gelden ten aanzien van de inrichting beperkingen onder meer ten aanzien van beplantingen (zie ook het aanlegvergunningstelsel bij de leidingbestemmingen).

Kantoor-

Functionele aspecten

De bestemmingen zijn in het plangebied geprojecteerd op de locaties waar zelfstandige (niet-bedrijfsgebonden) kantoren resp. kantoren en bedrijfsgebouwen gerealiseerd mogen worden. Ter plaatse van de bouwvlakken met de bestemmingen gelden maximale oppervlaktelaten voor de toelaatbare bebouwing. Uitgegaan wordt van de bouw van kantoren als zelfstandige bouwkundige eenheid met een vloeroppervlak van ten hoogste 250 m² en een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 750 m² per kantoor. De maximale hoogte is gesteld op 12,5 m waardoor bebouwing in 3 bouwlagen mogelijk is. De kantoren/bedrijven dienen op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte.

Archeologie

In verband met de potentiële archeologische waarde gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen totdat (door de aanvrager) op basis van een nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat hetzij geen sprake is van archeologische waarde hetzij de archeologische waarde zijn opgegraven en gedetecteerd.

Maatschappelijk

De gronden met deze bestemming zijn opgenomen voor bestaande (openbare) nutsvoorzieningen.

Water

De bestemming is opgenomen voor in het plangebied aanwezige hoofdwatgangen, zoals deze zijn aangewezen door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, en overige watgangen

Verkeer -V-

Functionele aspecten

De bestemming is opgenomen voor de wegen op en rondom het bedrijventerrein Klappolder. Binnen de bestemming zijn ook een aantal terreinen ondergebracht die thans in gebruik zijn voor parkeervoorzieningen.

Ontwikkelingen

Bij de bestemming is een wijzigingsbepaling opgenomen waarbij met name ten aanzien van de op het bedrijventerrein gelegen wegen kunnen worden gewijzigd in bedrijfsterrein, indien een herinrichting van het terrein daartoe aanleiding geeft. Als tegenhanger is een dergelijke wijziging ook opgenomen voor de bedrijfsbestemming.

Wonen-

Functionele aspecten

Het artikel "Woondoeleinden" regelt de bestaande woningen met de daarbij behorende tuinen en erven.

Bebouwing

Door het op de kaart aangeven van een bebouwingsvlak, de erven en de tuinen is duidelijk gemaakt welke mogelijkheden er worden geboden voor het oprichten van uitbreidingen van het hoofdgebouw en bijgebouwen en waar dat moet plaatsvinden. Waar nodig is een voorgevelbouwgrens aangegeven (aanduiding "gevellijn") om de oriëntatie van het hoofdgebouw te bepalen en duidelijk te maken waar de regeling voor het oprichten van vergunningsvrije bouwwerken van toepassing is.

Ontwikkelingen

Bij de bestemming is een wijzigingsbepaling opgenomen waarbij de woonfunctie kan worden gewijzigd in een andere niet-woonfunctie, waarbij wordt gedacht aan kleine bedrijven of groen- en verkeersvoorzieningen. Ten deze zal door de gemeente geen actief beleid worden gevoerd maar worden initiatieven dienaangaande afgewacht. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van deze gronden te wijzigen.

Gemengd - Uit te werken*Functionele aspecten*

Voor een perceel (terrein Brinkman), is een specifieke bestemming opgenomen die voorziet in de vestiging van kantoren en/of bedrijven. Gekozen is voor een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming, waardoor kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen/bouwplannen. Uitgangspunt is dat op het perceel wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Ook bij deze bestemming is gebruik gemaakt van de zogenoemde "Staat van bedrijfsactiviteiten", waarbij uitsluitend de "lichtere" bedrijfscategorieën zijn toegestaan. (bedrijven die voorkomen in categorie 1 of 2). Voor bedrijven die behoren tot één hogere categorie kan een ontheffing worden verleend.

Bebouwing

Voor de bebouwing met kantoren is aangesloten op de kantoorbebouwing die is voorzien langs de Hoefweg, zowel voor wat betreft de oppervlakte per gebouw (max. 250 m²) als de hoogte (12,5 m). . Voor op te richten bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van een maximum hoogte van 11 m.

Leiding - Brandstof**Leiding - Gas****Leiding - Leidingstrook****Leiding - Water***Functionele aspecten*

De in het plangebied gelegen (ondergrondse) transportleidingen zijn opgenomen in een bestemming. De leidingbestemmingen zijn primair boven andere op de kaart daarmee samenvallende bestemmingen. Voor zover deze bestemming samen valt met de bestemming "Primair waterkering" is deze laatste bestemming primair, de leidingenstrook secundair en de overige samenvallende bestemming tertiair.

Bebouwing

Bebouwing is toegestaan ten behoeve van de leidingfuncties. Bebouwing ten behoeve van die andere functies is alleen toegestaan na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing indien de belangen van de leidingen zich daar niet tegen verzetten. Alvorens een ontheffing te verlenen dient advies te worden gevraagd bij de leidingbeheerder(s).

Aanlegvergunningen

Bescherming van de leiding vindt plaats door het in de regels opgenomen aanlegvergunningstelsel.

Veiligheidsaspecten

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat in zones direct grenzend aan de leidingen, de zogenoemde toetsingszones besprekingen gelden ten aanzien van het gebruik van gronden en bebouwing (zie ook artikel Algemene bouwregels). De veiligheidszones hebben met name betrekking op het groepsrisico.

Waarde - Archeologie*Functionele aspecten.*

De bestemming is opgenomen voor gebieden waarvan bekend is dat er sprake is van (potentiële) archeologische waarde. Er is daarbij sprake van een dubbelbestemming waarbij de archeologische waarde primair is gesteld ten opzichte van de andere bestemmingen. Bescherming van de archeologische waarde geschiedt door de bebouwingsregels alsmede door het opgenomen aanlegvergunningstelsel.

Bebouwing

Bebouwing is afhankelijk gesteld van een ontheffing te verlenen door burgemeester en wethouders; het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden is afhankelijk gesteld van een vergunning van burgemeester en wethouders. Alvorens een ontheffing te verlenen zal onderzoek dienen te worden gedaan naar de mogelijk effecten op de archeologische waarde binnen het gebied.

Aanlegvergunningen

Bescherming van de archeologische waarde geschiedt mede door het opgenomen aanlegvergunningstelsel. Een aanlegvergunning mag slechts worden verleend indien geen schade kan worden toegebracht aan de archeologische waarde in het gebied.

Onderzoek/advies

Alvorens een bouwvergunning en/of aanlegvergunning te verlenen dient de aanvrager op basis van een nader archeologisch onderzoek aan te tonen wat de effecten van de vergunning zijn voor de archeologische waarde van het gebied. Ten aanzien van de bouw- of aanlegvergunning kunnen burgemeester en wethouders zonodig voorafgaand nader advies inwinnen bij een ter zake deskundige instantie

Waterstaat

Functionele aspecten

De bestemming is opgenomen voor de gronden direct grenzend aan de (hoofd)watergangen die een waterstaatkundige functie hebben. Bij de breedte van de zone is rekening gehouden met de maatvoering van de keur en de legger van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van november 2004.

Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterstaatkundige functie primair is gesteld ten opzichte van andere op de kaart aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van toepassing.

Bebouwing

Bebouwing binnen de bestemming is slechts toelaatbaar, indien geen (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige functie van de gronden. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing. Alvorens een ontheffing te verlenen dient advies te worden gevraagd bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een ontheffing van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard nodig zijn.

Waterstaat -Waterkering

Functionele aspecten

De bestemming is opgenomen voor de kaden direct grenzend aan de boezemwateren die een waterkerende functie hebben. Bij de breedte van de zone is rekening gehouden met de maatvoering van de keur en de legger van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van november 2004.

Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van andere op de kaart aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van toepassing.

Bebouwing

Bebouwing binnen de bestemming is slechts toelaatbaar, indien geen (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing. Alvorens een ontheffing te verlenen dient advies te worden gevraagd bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een ontheffing van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard nodig zijn.

5.5.4 Hoofdstuk III Algemene regels

Anti dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op (een aantal) in het plan opgenomen bestemmingen.

Voor de bestemmingen waarbinnen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen per pijpleiding zijn op de kaart de bijbehorende veiligheidszones aangegeven. Aangezien bij de verkooppunten voor motorbrandstoffen de verkoop van L.P.G. is uitgesloten, behoeft bij deze verkooppunten geen veiligheidszones te worden aangegeven. De aangegeven veiligheidszones zijn mede gebaseerd op de geldende richtlijnen (januari 2009) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Bij ontwikkelingen binnen de aangegeven zones dient te worden gelet op de veiligheidsaspecten ingeval van calamiteiten bij de betrokken leidingen.

Voor de in het plan gelegen aardgastransportleidingen is rekening gehouden met de zones waarbinnen door het college van burgemeester en wethouders een besluit dient te worden genomen inzake het groepsrisico. De zones zijn op de kaart aangegeven. Het ligt in de verwachting dat in 2009 nieuwe richtlijnen voor veiligheidszones gaan gelden. In verband hiermede is in de regels (artikel Algemene wijzigingsregels) een regeling opgenomen op de op de kaart aangegeven veiligheidszones aan te passen indien de (nieuwe) richtlijnen daartoe aanleiding geven.

Het onderdeel "vrijwaringszone - molenbiotoop" geeft een regeling ter bescherming van de windvang en het zicht op de molens rond het plangebied. Voor de gronden gelegen binnen een afstand van 400 m uit het hart van de molen gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van bebouwing en het aanbrengen van hoogopgaande beplanting. Op die wijze wordt een goede relatie gelegd tussen de hoogte van de bebouwing in de omgeving en de bescherming van de belangen van de molen. Voor het aanbrengen van hoog opgaande beplanting is een vergelijkbare regeling opgenomen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel.

Gebruiksbepalingen

Het artikel is onderverdeeld in drie leden.

- *Gebruik van onbebouwde gronden*
De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden.
- *Gebruik van bouwwerken*
Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen.
- *Ontheffingen omtrent het gebruik*
Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene ontheffingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders ontheffing moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een

beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene ontheffingsregels

Dit artikel biedt de mogelijkheid om af te wijken van in de regels aangegeven onderdelen ontheffing te verlenen.

Alvorens de ontheffing te verlenen dient een nadere belangenafweging plaats te vinden. De ontheffingsbevoegdheid kan toegepast indien geen sprake is van een onevenredige aantasting van de in het geding zijnde (stedenbouwkundige) belangen. In nader aangegeven situaties is een procedure voorgeschreven.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat een aantal algemene en een aantal meer specifieke wijzigingsbepalingen. Door de wijzigingsbepalingen kan medewerking worden verleend aan een aantal ontwikkelingen indien daaraan in de toekomst behoefte mocht bestaan.

De wijzigingsbevoegdheid is geregeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening. De wijzigingsbepalingen maken het mogelijk in te spelen op toekomstige situaties en verhogen de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een wijziging is, conform artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Alvorens toepassing te geven aan de opgenomen bepalingen dient een nadere belangenafweging plaats te vinden. De wijzigingsbevoegdheid kan toegepast indien geen sprake is van een onevenredige aantasting van de in het geding zijnde belangen zoals landschappelijke en/of stedenbouwkundige belangen.

Procedureregels

Deze bepaling regelt de procedure die in geval van ontheffing van regels in het bestemmingsplan dient te worden gevolgd. Indien op een ontheffing deze procedureregels van toepassing zijn, wordt in de betreffende artikelen naar dit artikel verwezen.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat indien in het plan toepassing wordt gegeven aan wijzigingsbepalingen of de uitwerking van de opgenomen, globale (door burgemeester en wethouders uit te werken) bestemming wordt verwezen naar de in de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure.

Nadere eisen

In het plan is een stelsel van nadere eisen opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven tot het stellen van nadere eisen, indien dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst of noodzakelijk is. De mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

Mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen zijn nadere bepalingen opgenomen met betrekking tot de inrichting van bedrijfsperven aan de oostzijde van het bedrijventerrein.

5.5.5 Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

Het artikel is verdeeld in twee leden.

Lid 1 heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsregels van het plan.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand en extreme weersomstandigheden worden bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

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

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat illegale bouwwerken of illegaal gebruik niet gelegaliseerd worden door overgangsrecht.

Slotregel

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingen die het plan toelaat, zijn niet afhankelijk van gemeentelijke financiering en zullen door particulieren worden geëxploiteerd. Op die grond zou kunnen worden afgezien van het opstellen van een exploitatie-opzet bij dit bestemmingsplan. Op grond van de bij de gemeente bekend zijnde gegevens kan worden aangenomen dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zijn met de ontwikkelende partijen in het plangebied exploitatieovereenkomsten gesloten waarin kostenverhaal is geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door het voorliggende bestemmingsplan wordt een actuele juridische regeling getroffen die enerzijds aan de gemeente een passend instrumentarium biedt voor het beheer van het gebied en anderzijds een aantal ontwikkelingen in het plangebied mogelijk maakt. Op grond van het gevoerde overleg met belanghebbenden wordt het plan ook maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

6.3 Kostenverhaalsbeleid

Verplichting exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om voor het bestemmingsplan Klappolder een exploitatieplan op te stellen. Op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een exploitatieplan namelijk verplicht.

De gemeenteraad kan echter beslissen bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is dit mogelijk indien:

1. het kostenverhaal anderszins verzekerd is (kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening);
2. het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden niet noodzakelijk is, dan wel anderszins verzekerd is;
3. het bepalen van een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet noodzakelijk is, dan wel anderszins verzekerd is;
4. het stellen van locatie – eisen niet noodzakelijk is; en
5. het stellen van eisen betreffende het woningbouwprogramma vanuit het bestemmingsplan niet noodzakelijk is, dan wel anderszins verzekerd is.

In het voorliggende plangebied is voor het overgrote deel sprake van bestaande functies. Deze geven geen aanleiding tot aanpassingen van voorzieningen in de directe omgeving die ten last zouden komen van de gemeente. Ten aanzien van een aantal nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van kantoren langs de Hoefweg, is met de eigenaren/ exploitanten een overeenkomst gesloten met betrekking tot het realiseren van het plan.

7. INSPIRAAK EN OVERLEG

7.1. Inspiraak

Het (voor)ontwerp-bestemmingsplan zal onderwerp zijn van een gemeentelijke inspraak-procedure overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke inspraakverordening.

Daartoe heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 10 juli 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op de in de gemeente gebruikelijke wijze geschiedt. Gedurende de termijn van de ter inzage legging is de mogelijkheid geboden op- of aanmerkingen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Van die gelegenheid is door twee personen gebruik gemaakt.

De ontvangen reacties alsmede een (ambtshalve samenvatting van de reactie met daarbij het gemeentelijke commentaar is opgenomen in een afzonderlijke bijlage "Bestemmingsplan Klappolder, Notitie inspraak & overleg".

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de ontvangen reacties gedeeltelijk hebben geleid tot een bijstelling van de toelichting.

7.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) is het voorontwerp-bestemmingsplan ter commentaar worden toegezonden aan:

1. Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit;
2. Inspectie Verkeer en Waterstaat, divisie Rail;
3. Inspectie Verkeer en Waterstaat, divisie Luchtvaart;
4. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
5. Ministerie van Defensie,
Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West Nederland;
6. Ministerie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
7. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West;
8. VROM –inspectie Regio Zuid-West;
9. Rijksdienst oudheidkundig Bodemonderzoek;
10. Dagelijks bestuur van de Stadsregio Rotterdam;
11. Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle;
12. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
13. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
14. DCMR;
15. NV Duinwaterbedrijf Zuid-Holland;
16. Eneco Delfland Energie;
17. Gasunie;
18. VWS Pipeline Control B.V.
19. Kamer van Koophandel, regio Haaglanden;
20. Ondernemersorganisatie Glastuinbouw LTO-Noord/Glaskracht;
21. Molenvereeniging Zevenhuizen;
22. Recreatieschap Rottemeren;
23. Stichting Rotte-Verband;
24. Tennet;
25. MoNet;
26. KPN Telecom;
27. Politie district De noordhoek;
28. NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Bedrijfs- en Produktontwikkeling;
29. Pro Rail B.V.;

- 30. Luchtverkeersleiding Nederland;
- 31. Rotterdam Airport;
- 32. Natuur en vogelwacht "Rotta";
- 33. Stichting "Het Zuid-Hollands Landschap".

In het kader van het gevoerde overleg is een aantal schriftelijke reacties ontvangen. De ontvangen reacties alsmede een (ambtshalve) samenvatting van de reactie met daarbij, voor zover nodig een gemeentelijke commentaar zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage "Bestemmingsplan Klappolder, Notitie inspraak & overleg".

De ontvangen reactie hebben geleid tot een bijstelling van het plan. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat mede op grond van een nadere inventarisatie en nader overleg met belanghebbenden in het gebied ook hebben geleid tot een aantal ambtshalve bijstellingen. De belangrijkste aanpassingen zijn opgenomen in een zogenoemde "Staat van wijzigingen" die eveneens is opgenomen in de bovengenoemde bijlage.

Ook bij de vaststelling van het bestemmingsplan is, naar aanleiding van een ingediend amendement, besloten een onderdeel van het plan met betrekking tot een aantal hoogteaccenten, alsnog gewijzigd vast te stellen waarbij de hoogteaccenten zijn geschrapt.



Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Veiligheidsadvies voorontwerp bestemmingsplan "Klappolder".

Nummer: 3814/003

8 oktober 2007

De bewustwording met betrekking tot externe veiligheidsaspecten is de laatste jaren versterkt door rampen en ongevallen die ons land en onze buurlanden hebben getroffen. De wetgeving hieromtrent heeft zich in een snel tempo ontwikkeld, en is nog steeds sterk in ontwikkeling. Zo bepaalt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dat in geval van (bij AMvB bepaalde) inrichtingen het groepsrisico moet worden verantwoord. De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNGVS) bepaalt hetzelfde met betrekking tot vervoersbesluiten dan wel omgevingsbesluiten waarbij het vervoer van gevaarlijke stoffen een risico vormt. Naast de milieuwetgeving met betrekking tot externe veiligheid, heeft de hulpverleningsorganisatie te maken met sectorale wetgeving. Wrzo, Brandweerwet, Wghr en de Politiewet.

De Wrzo bepaalt onder andere dat B&W zorg moeten dragen voor het voorkomen, beperken en bestrijden van rampen en zware ongevallen. De Brandweerwet 1985 bepaalt dat het bestuur van de Regionale Brandweer het gemeentebestuur hierover adviseert. Zo beschikt het gemeentebestuur bij de voorbereiding van een besluit over de noodzakelijke kennis en relevante feiten met betrekking tot de risico's en de benodigde hulpverleningsbehoefte in het geval van calamiteiten, ten einde een zorgvuldige belangenafweging te kunnen maken als bedoeld in afdeling 3.2 Awb.

Voor u ligt het advies met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Klappolder" in de gemeente Lansingerland te Bleiswijk. Het plan is hoofdzakelijk conserverend van karakter met de mogelijkheid tot uitbreiding van het veilingterrein aan de noordzijde, op een braakliggend terrein tussen Flora Holland en de Rijksweg A12. De analyse heeft geleid tot de volgende constatering:

Risicobronnen

In en rond het plangebied zijn twee relevante risicobronnen aanwezig:

- Hogedruk aardgastransportleiding (18 inch, 40 bar), leidingbeheerder Gasunie.
- Hogedruk aardgastransportleiding (18 inch, 67 bar), leidingbeheerder Gasunie.

Het bedrijf Horticoop heeft land- en tuinbouw bestrijdingsmiddelen in opslag. De DCMR Milieudienst Rijnmond past in overleg met het bedrijf Horticoop de vergunning aan om de opslag van land- en tuinbouw bestrijdingsmiddelen te beperken. Na aanpassing van de milieuvergunning van het bedrijf Horticoop zijn er geen gevaarsaspecten voor de omgeving. Het bedrijf Horticoop is voor dit advies niet relevant.

De kerosineleiding is voor de advisering op de externe veiligheid van het plangebied "Klappolder" als niet relevant beschouwd. Het maatgevend scenario is een guillotinebreuk van een kerosineleiding, als gevolg van een graafmachine die de leiding doorhaalt. De temperatuur van de uitstromende kerosine zal hierbij niet boven het vlampunt (39 ° C) komen en er zal hierbij geen ontsteking kunnen optreden.



Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Plaatsgebonden risico (PR)

Hogedruk aardgastransportleiding (18 inch, 40 bar): Het RIVM¹ heeft de PR 10⁻⁶-contour berekend², deze ligt op maximaal 120 meter voor gebouwen tot 20 meter hoog. Dit heeft geen gevolgen voor de inrichting van het plangebied.

Hogedruk aardgastransportleiding (18 inch, 67 bar): Het RIVM¹ heeft de PR 10⁻⁶-contour berekend², deze ligt op maximaal 155 meter voor gebouwen tot 20 meter hoog. Dit heeft geen gevolgen voor de inrichting van het plangebied.

Groepsrisico (GR)

Hogedruk aardgastransportleidingen: Op grond van nieuwe inzichten en verbeterde modellering wordt de waarde voor het groepsrisico momenteel niet bepaald. Mogelijke uitbreiding van het veilingterrein heeft geen invloed op de waarde van het groepsrisico, gezien de afstand tot de hogedruk aardgastransportleiding.

Scenario analyse

Met betrekking tot de twee beschouwde risicobronnen wordt één incidentscenario beschouwd, namelijk:

- **Fakkelbrandscenario:** Met betrekking tot hogedruk aardgastransportleiding is een incident mogelijk veroorzaakt door leidingbreuk en ontsteking van het uitstromende gas met een fakkelbrandscenario tot gevolg.

Zelfredzaamheid

Fakkelbrandscenario: Voor het beschouwde scenario als gevolg van een fakkelbrandincident met een hogedruk aardgastransportleiding geldt dat het uitstromende aardgas direct ontsteekt. Dit effect is zichtbaar voor de aanwezigen in het plangebied. Ontvluchting is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht. Ontvluchtingroutes uit het invloedsgebied van 160 meter van een fakkelbrandscenario, dienen (in voldoende mate) van de bron af te zijn gericht.

Hulpverlening

In overleg met de afdeling preventie van de brandweer Bleiswijk zijn de mogelijkheden tot optreden van de hulpverleningsdiensten bepaald. Met betrekking tot het plangebied zijn er geen beperkingen geconstateerd ten aanzien van de mogelijkheden tot optreden van de hulpverleningsdiensten. De bluswatervoorzieningen in het plangebied zijn eigendom van de Greenery en Flora Holland, het beheer en onderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van deze bedrijven. Bij nieuwbouw of renovatieprojecten in het plangebied wordt er in overleg met de afdeling preventie van de brandweer Bleiswijk gekeken of er aanpassingen of uitbreidingen nodig zijn met betrekking tot de bluswatervoorzieningen. Het plangebied is tweezijdig bereikbaar en ontsloten.

¹ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en milieu.

² Externe veiligheid Lansingerland "Klappolder" te Bleiswijk, DCMR, januari 2007.



Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Advies

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert uw College om met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan de volgende voorzieningen te realiseren, teneinde de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten:

1. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de buisleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen³.
2. Voorziena objecten binnen het invloedsgebied (160 meter van de hogedruk aardgastransportleidingen) dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingroutes, waarvan er minimaal één van de risicobron af is gericht, die zijn aangesloten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied.
3. Het bevoegd gezag draagt zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne Denk vooruit ("Rampen vallen niet te plannen. Voorbereidingen wel").

Resteffect

De beschouwde risicobron kan in de voorziene plannen tot incidenten leiden die vallen in maatrampklasse III. De maatrampklasseschaal loopt op van I tot en met V, waarbij I t/m III beheersbaar worden geacht door de hulpverleningsdiensten. De genoemde maatregelen hebben nauwelijks tot geen kwantificeerbaar effect op het berekende aantal slachtoffers. Echter, de kans op het zich catastrofaal ontwikkelen van een incident neemt af en de effecten kunnen verder teruggedrongen worden.

³ Regelgeving inzake buisleidingen betreft onder andere de Circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (1984) en alle recente ontwikkelingen in deze regelgeving.