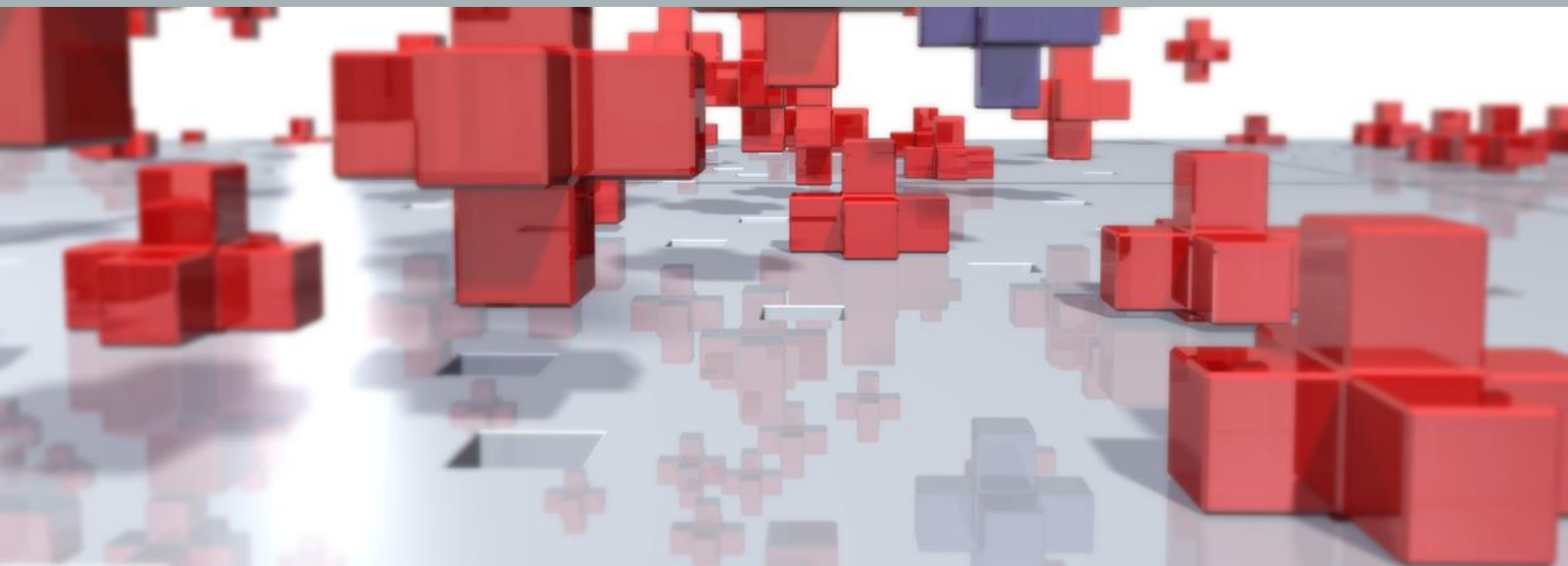


Wijzigingsplan
'Delftsestraatweg 9'
Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Vastgesteld



**Wijzigingsplan
'Delftsestraatweg 9'
Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P01359_3
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1926.wp000190088-4001
Datum:	22 juli 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Projectteam BRO:	PZ, TA
Concept:	maart 2019, april 2020
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	April 2020
Vaststelling:	Juli 2020
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Toelichting wijzigingsplan ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
3. BELEIDSKADER	6
3.1 Wijzigingsbevoegdheid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	6
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland	7
3.3 Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4.1 Geluid	10
4.1.1 Toetsingskader	10
4.2 Luchtkwaliteit	10
4.2.1 Toetsingskader	10
4.2.2 Doorwerking plangebied	11
4.3 Bedrijven en milieuzonering	11
4.3.1 Toetsingskader	11
4.3.2 Doorwerking plangebied	12
4.4 Externe veiligheid	13
4.4.1 Toetsingskader	13
4.5 Ecologie	14
4.5.1 Toetsingskader	14
4.6 Bodem	16
4.6.1 Toetsingskader	16
4.6.2 Doorwerking plangebied	16
4.7 Water	16
4.7.1 Toetsingskader	16
4.8 Archeologie	17
4.8.1 Toetsingskader	17

4.8.2 Doorwerking plangebied	17
4.9 Cultuurhistorie	17
4.9.1 Toetsingskader	17
4.9.2 Doorwerking plangebied	18
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 19
 6. UITVOERBAARHEID	 20
6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	20
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.2.1 Vooroverleg	20
6.2.2 Vaststellingsprocedure	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De bedrijfswoning aan de Delftsestraatweg 9 te Delfgauw behoort bij het achtergelegen glastuinbouwbedrijf. Gezien het feit dat de gronden van het glastuinbouwbedrijf zijn verkocht is de status van bedrijfswoning komen te vervallen. De initiatiefnemer is voornemens het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning voort te zetten.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden (onherroepelijk op 7 november 2012) en de bestemmingsplannen '1^e herziening Duurzame Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld op 27 oktober 2016), 'Partiele herziening 'Agrarische Glastuinbouwbestemmingen' (vastgesteld op 19 december 2019). Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. In de regels van deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' te wijzigen naar 'Wonen'.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridische planologische procedure om het gewenste gebruik mogelijk te maken. In deze toelichting wordt toegelicht dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en dat het initiatief milieutechnisch en planologisch haalbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen de kernen Pijnacker en Delfgauw in een grootschalig glastuinbouwgebied. Het plangebied bevindt zich in het noorden van dit gebied. Dwars door het glastuinbouwgebied loopt de Delftsestraatweg (de N473). Deze weg vormt de verbindingsweg tussen beide kernen. Het plangebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Pijnacker, sectie G, perceelnummers 2436 en 5194. In figuur 1.1 en 1.2 is de globale ligging van het plangebied en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied en omgeving.



Figuur 1.2: Globale ligging plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering'. Ten behoeve van de bedrijfswoning is een functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' zijn de gronden bestemd voor glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen.

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid die in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen. In artikel 4.4.2 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat een bedrijfswoning binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' wordt omgezet in een burgerwoning met de bestemming 'Wonen'. De wijzigingsbevoegdheid bevat regels die bij het wijzigen zelf en in het nieuwe wijzigingsplan in acht dienen te worden genomen.

In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

De woning aan de Delftsestraatweg 9 is een voormalig bedrijfswoning van de achterliggende agrarische gronden. De agrarische gronden zijn verkocht en binnen het plangebied bevindt zich momenteel een bedrijfswoning. De woning aan de Delftsestraatweg 9 heeft geen binding met het glastuinbouwbedrijf. De woning kan daardoor in de bestaande situatie worden aangemerkt als burgerwoning.

De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. Daarnaast bevindt een garage aan de woning. Tussen de woning en de Delftsestraatweg bevindt een sloot. Achter de woning bevinden de kassen van het glastuinbouwbedrijf. In figuur 2.1 is een afbeelding opgenomen van de huidige situatie.

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning. De bestaande bebouwing en bedrijfswoning zal niet worden gesloopt dan wel uitgebreid. Eventuele werkzaamheden betreffen enkel interne verbouwingen.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied.

3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. In de tussentijd is geen nieuw beleid voor deze locatie geformuleerd of geactualiseerd dat van invloed is op deze afweging. Daarom wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het vigerend bestemmingsplan.

3.1 Wijzigingsbevoegdheid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Conclusie

Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft een bestemmingswijziging van 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Wonen'. Er wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Hierdoor hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven wij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking projectgebied

In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie beschouwt in ieder geval de in de visie opgenomen doelen van provinciaal belang. Hier volgen de aanduidingen en passages uit het Omgevingsbeleid die relevant zijn voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, buiten bestaand stads- en dorpsgebied, blijkens de provinciale Omgevingsvisie. De provincie wil nieuwe bebouwing in het landelijk gebied beperken om zo de openheid te handhaven. Met dit initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. De feitelijke situatie zal door onderhavig initiatief niet worden gewijzigd. Er vindt derhalve geen toename plaats aan bebouwing.

Het plangebied bevindt zich binnen de aanduiding 'Greenport'. Gronden binnen dit gebied zijn bedoeld voor glastuinbouwbedrijven. In de Omgevingsverordening wordt het mogelijk gemaakt dat andere ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. In het vigerende bestemmingsplan heeft de gemeente reeds bepaald dat het mogelijk is om binnen het plangebied de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning middels een wijzigingsbevoegdheid. Zie hieronder de toelichting van het vigerende bestemmingsplan:

In de praktijk blijkt dat bij herstructurering vaak sprake is van het samenvoegen van bedrijven. Indien beide bedrijven (nog) de beschikking hadden over een bedrijfswoning, kan het zo zijn dat de woning zijn functie verliest. Om te voorkomen dat de woning wordt gebruikt als burgerwoning, maar bestemmingsplanmatig nog een bedrijfswoning is, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voormalige bedrijfswoning te wijzigen naar de bestemming "Wonen". Het college is bevoegd om deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen, maar zal dit alleen gebruiken indien objectief is vastgesteld dat de bestemmingswijziging geen belemmering is voor duurzame glastuinbouw.

Voor het oprichten van de woning wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Op het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Voorliggend wijzigingsplan maakt, conform de wijzigingsregels, de wijziging van de Agrarisch – Glastuinbouw' naar de bestemming 'Wonen' mogelijk. De beleidsmatige afweging is derhalve gemaakt in het kader van het recentelijk vastgestelde moederplan. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen in lijn is met het Omgevingsbeleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' is voorzien dat in de praktijk blijkt dat bij herstructurering sprake kan zijn van het samenvoegen van bedrijven. Hierbij is het mogelijk dat bedrijfswoningen kunnen ontstaan die niet langer als bedrijfswoning in gebruik worden genomen. Hierdoor is in het vigerend bestemmingsplan in artikel 4.4.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging naar de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigings-bevoegdheid luidt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat:

- *een bedrijfswoning niet meer als bedrijfswoning dienst doet,*
- *de in lid 4.1 bedoelde bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet meer worden uitgeoefend en*
- *de gronden, behoudens de bij de bedrijfswoning behorende gronden, zijn verkocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw,*

- *de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs-woning' en de als tuin of erf bij die woning behorende gronden, waaronder begrepen de gronden tussen die aanduiding en de weg, te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende bepalingen:*
 - a. *wijziging is uitsluitend toegestaan indien bij elk glastuinbouwbedrijf dat bij de wijziging is be-trokken, ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;*
 - b. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt een bouwvlak aangeduid;*
 - c. *het aantal woningen mag per geval niet worden vergroot;*
 - d. *vooraf dient vast te staan dat alle kassen en overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cul-tuurhistorische waarde binnen het nieuwe vlak met de bestemming 'Wonen' worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die als bijgebouwen bij de woningen wor-den aangemerkt en voldoen aan de oppervlaktebepalingen genoemd in artikel 16 (Wonen);*
 - e. *de wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrij-ven, waaronder begrepen de bij schaalvergroting en/of herstructurering betrokken bedrijven, onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast.*

Doorwerking plangebied

De agrarische activiteiten op het perceel zijn reeds gestaakt. De gronden die behoorde bij de bedrijfs-voering zijn reeds verkocht. De bedrijfswoning heeft daarom geen binding meer met het glastuinbouw-bedrijf.

- a. De agrarische gronden behorende bij het onderhavige bedrijfswoning zijn reeds verkocht. Aan sub a wordt voldaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt een bouwvlak opgenomen op de verbeelding.
- c. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat bij de bestemming 'Wonen' maximaal één woning is toegestaan. Er wordt daarmee geen extra woning mogelijk gemaakt.
- d. Op het perceel bevindt zich naast de bedrijfswoning enkel een bijgebouw. Deze bijgebouw behoort niet tot het voormalige glastuinbouwbedrijf.
- e. In hoofdstuk 4 wordt toegelicht welke effecten de wijziging heeft op de omgeving en bedrijven. In dit hoofdstuk wordt onderbouwd dat onderhavig initiatief geen belemmeringen zal opleveren voor omliggende bedrijven.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Geluid

4.1.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Doorwerking plangebied

De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Op basis van de Wgh wordt een bedrijfswoning gezien als 'woning'. In onderhavige situatie wordt er geen nieuwe woning toegevoegd. Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd.

Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woning-bouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.2.2 Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.3.2 Doorwerking plangebied

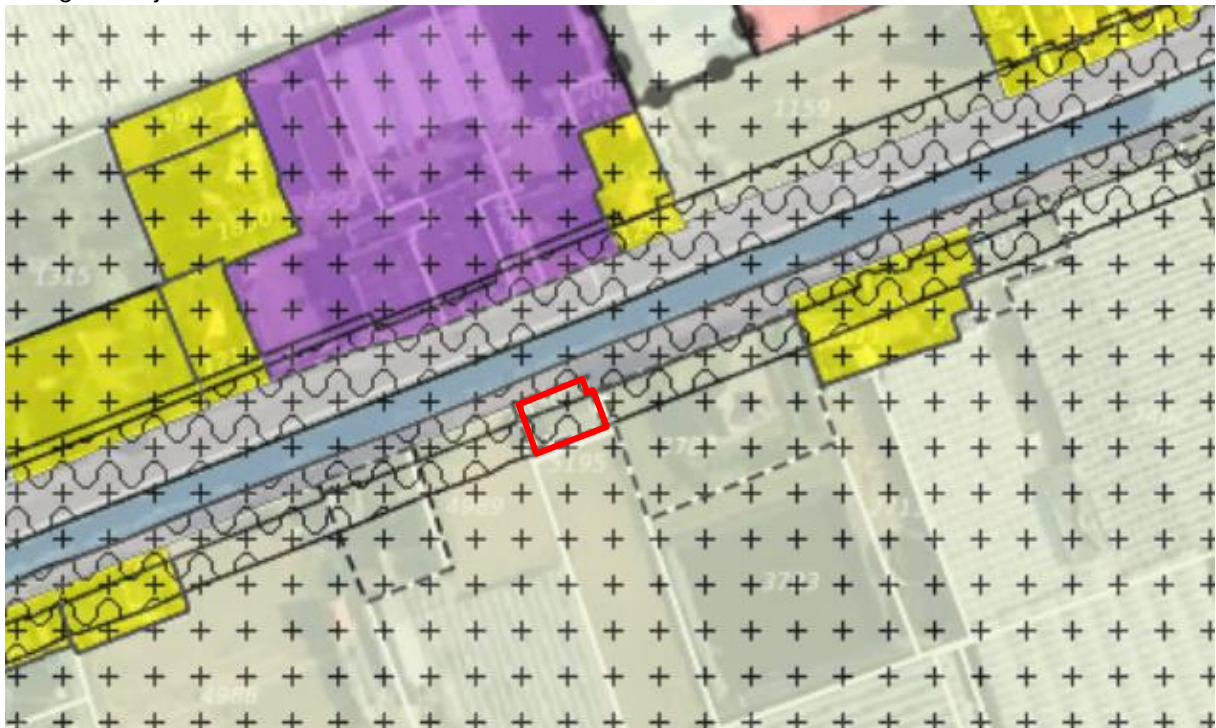
Invloed omgeving op plan

Het gebied rondom het plangebied kenmerkt zich met name van de aanwezigheid van glastuinbouwbedrijven. Dergelijk bedrijven worden aangemerkt als milieucategorie 2 type bedrijven op basis van de VNG-brochure. Daarnaast er is een bedrijventerrein, ten noorden van het plangebied aanwezig waar eveneens bedrijven van milieucategorie 2 zijn toegestaan (zie ook figuur 4.1). Daarbij dient een minimale richtafstand van 30 meter in acht te worden gehouden.

De VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft aan dat, wanneer er sprake is van matige tot sterke functiemenging, een gebied kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Het omgevingstype ter plaatse van het plangebied kan daarom als 'gemengd gebied' worden gezien. Omdat het plangebied een gemengd gebied betreft, kan de richtafstand worden verlaagd naar minimaal 10 meter.

Ten aanzien van het bedrijventerrein, ten noorden van het plangebied kan worden geconstateerd dat de afstand circa 30 meter bedraagt tussen de woning en bedrijfspercelen. Hiermee wordt er voldaan aan de gestelde richtafstand van 10 meter.

Ten aanzien van de glastuinbouwbedrijven wordt er niet voldaan, aangezien er de mogelijkheid is op minder dan 10 meter afstand eventuele glastuinbouwactiviteiten te verrichten. Indien we de afstand tot aan de bedrijfsgebouwen meten, dan bedraagt de afstand circa 30 meter. Ook in de huidige situatie geniet de bedrijfswoning bescherming op basis van de VNG-publicatie. Daarnaast is het naastgelegen perceel (Delftsestraatweg 7a) bestemd als 'Wonen' en bevindt deze woning op soortgelijke afstand als de bedrijfswoning binnen het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- leefklimaat. Daarnaast zal onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen vormen voor de aanwezige bedrijven.



Figuur 4.1: Uitsnede plangebied en omgeving.

Invloed plan op omgeving

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Er wordt geen woning toegevoegd. Een woning is daarnaast geen milieubelastend object. Het plan zal er niet toe leiden dat er sprake is van een verslechterd woon- en leefklimaat.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

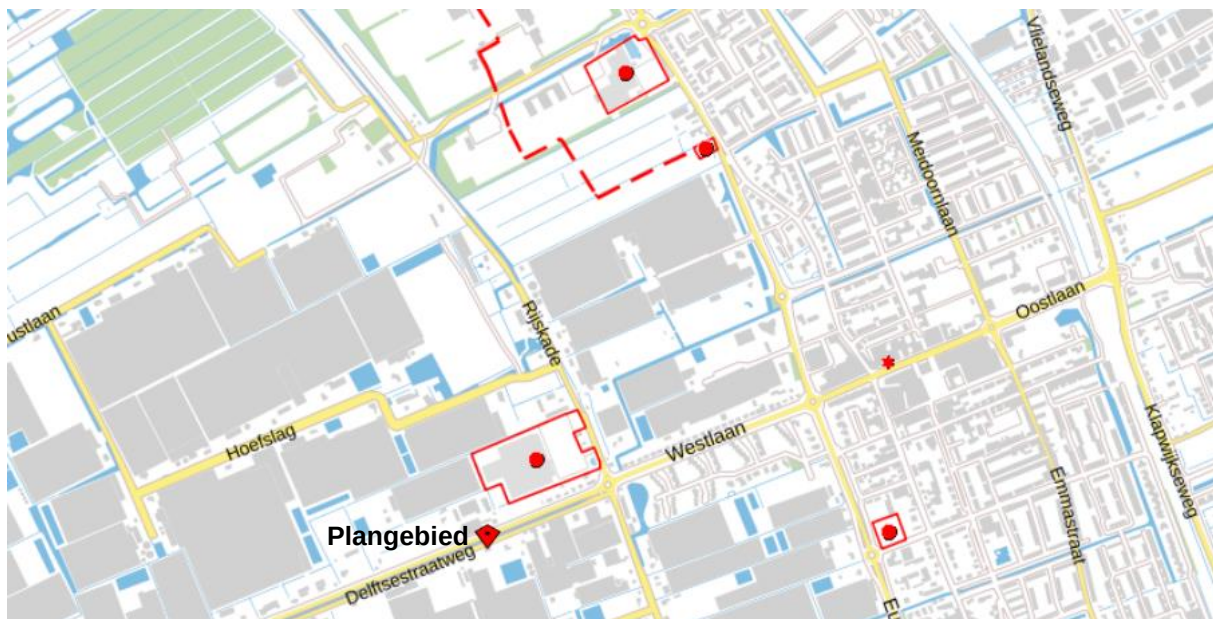
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele (risicovolle) inrichtingen aanwezig (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de Intratuin (Rijkskade 1). Blijkens de toelichting van het vigerende bestemmingsplan kent deze inrichting vanwege de opslag van vuurwerk een veiligheidsafstand van 8 m vanaf de locatie van opslag. Vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen geldt vanaf de locatie van opslag een PR 10⁻⁶ contour van 30 meter.

Iets noordelijker gelegen van het plangebied bevindt zich een gasleiding en gasontvangststation van Gasunie. De gasleiding heeft een inventarisatieafstand van 70 meter en het gasontvangststation een inventarisatieafstand van 15 meter.

Het plangebied ligt ver buiten de bovengenoemde risicocontouren en inventarisatieafstanden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Ecologie

4.5.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van diersoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde diersoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Doorwerking plangebied

Gezien het feit dat er geen verbouwing plaatsvindt, er geen bebouwing gesloopt wordt en er geen bomen en planten verwijderd worden, zijn er geen negatieve effecten ten aanzien van ecologie. Er kan daarom worden geconcludeerd dat er geen risico bestaat met betrekking tot de aantasting/verstoring van (beschermde) dier- en plantensoorten.

4.6 Bodem

4.6.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.6.2 Doorwerking plangebied

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In voorliggend geval is er sprake van het planologisch omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij verandert het feitelijk gebruik niet. Een onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.7 Water

4.7.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Doorwerking plangebied

Onderhavige wijzigingsplan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarnaast is het perceel reeds

verhard met de bestaande bebouwing en zal de verharding niet toenemen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'water' geen belemmeringen oplevert voor onderhavig initiatief.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is er een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. De aanwezige dubbelbestemming zal conform het vigerende bestemmingsplan worden opgenomen in het wijzigingsplan.

Voor de werkzaamheden die worden uitgevoerd en werken die worden aangelegd binnen de zonering van de waterkering, is over het algemeen een watervergunning nodig. De definitieve uitwerking moet daarbij voldoen aan de criteria, die het Hoogheemraadschap van Delfland stelt, en wordt nader met het Hoogheemraadschap van Delfland afgestemd.

4.8 Archeologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

4.8.2 Doorwerking plangebied

In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging (omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning). Er vindt dus geen aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden plaats. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt overgenomen in dit wijzigingsplan. Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.2 Doorwerking plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland is te zien dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van specifieke cultuurhistorische waarden. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de omvorming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Dit wijzigingsplan is gericht op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' is opgenomen voor de wijziging van een bedrijfswoning binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar de bestemming 'Wonen'.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor het plan, de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering'. Omdat alle regels uit het 'moederplan' van toepassing zijn, zijn de regels van het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Hoofdstuk 3 bestaat uit de Algemene regels en hoofdstuk 4 bevat de Overgangs- en slotregels. Ook voor deze twee hoofdstukken geldt dat de regels uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Uit het wettelijk vooroverleg is één inhoudelijke reactie binnengekomen van het Hoogheemraadschap van Delfland. In paragraaf 4.7.1 van de toelichting is toegevoegd dat voor werkzaamheden binnen de zonering van de waterkering afstemming moet plaatsvinden en voldaan wordt aan de criteria van het Hoogheemraadschap.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen. Aanvullend zijn enkele ambts-halve (niet-inhoudelijke) punten doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 1 van onderhavige toelichting.

Regels

