

Wijzigingsplan “Annie M.G. Schmidtpark, Happy Italy”



29 januari 2019

Vastgesteld

Wijzigingsplan
“Annie M.G. Schmidtpark, Happy Italy”
Gemeente Lansingerland

Opdrachtgever : Happy Italy Lansingerland B.V.
Projectnummer : 20180050-00
IDN : NL.IMRO.1621.BP0071W01-VAST
Datum : 29 januari 2019
Opgesteld door : ing. M. Staps
Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting
Voor akkoord : mr. ir. H. Wenting

Paraaf : _____



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	22-02-2018	Voorontwerpwijzigingsplan	MSt	HW
CO02	05-03-2018	Voorontwerpwijzigingsplan	MSt	HW
DO01	06-04-2018	Voorontwerpwijzigingsplan	MSt	HW
DO02	13-04-2018	Voorontwerpwijzigingsplan	MSt	HW
ONTW	30-05-2018	Ontwerpwijzigingsplan	MSt	HW
ONTW	06-11-2018	Ontwerpwijzigingsplan	MSt	HW
VAST	29-01-2019	Vast te stellen wijzigingsplan	MSt	HW



INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Vormvrije m.e.r.	14
4.2	Bodem	15
4.3	Geluid	16
4.4	Bedrijven en milieuzonering	16
4.5	Luchtkwaliteit	17
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Water	20
4.8	Verkeer en parkeren	21
4.9	Natuur	22
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.11	Rotterdam The Hague Airport	24
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Algemene toelichting verbeelding	26
5.3	Algemene toelichting planregels	26
6	UITVOERBAARHEID	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijk haalbaarheid	27

BIJLAGEN

1	Verkennd bodemonderzoek Annie M.G. Schmidtpark, d.d. 13-03-2017, Grondslag bodemkwaliteitsbureau
2	Groepsrisicoberekening hogedrukgasleiding wijzigingsplan "Annie M.G. Schmidtpark, Happy Italy" te Bergschenhoek, d.d. 12-04-2018, AGEL adviseurs;
3	Waterparagraaf wijzigingsplan "Annie M.G. Schmidtpark, Happy Italy" te Bergschenhoek, d.d. 06-04-2017, AGEL adviseurs
4	Notitie Verkeer en parkeren t.b.v. wijzigingsplan "Annie M.G. Schmidtpark, Happy Italy", d.d. 11-04-2018, AGEL adviseurs
5	Quickscan flora en fauna "Annie M.G. Schmidtpark" Bergschenhoek, d.d. 04-04-2018, Ekoza
6	Bergschenhoek, Annie M.G. Schmidtpark Gemeente Lansingerland (ZH), Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, d.d. 10-04-2018, Transect B.V

- 7 Nota inspraak en overleg wijzigingsplan "Annie M.G. Schmidtpark, Happy Italy", d.d. 19 juni 2018
- 8 M.e.r.-beoordelingsbesluit Happy Italy, d.d. 20 juni 2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Happy Italy Lansingerland B.V. is voornemens om in het Annie M.G. Schmidtpark te Bergschenhoek, ten zuiden van de Boterdorpsweg, een restaurant met terras en speelruimte te ontwikkelen. In de kelder van het restaurant worden zes bowlingbanen gerealiseerd. De vigerende bestemming ter plaatse van de ontwikkellocatie is 'Recreatie'. Het realiseren van een restaurant op deze locatie is mogelijk als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, die hiervoor is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Annie M.G. Schmidtpark". Om deze reden is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

De planlocatie is gelegen in het Annie M.G. Schmidtpark in Bergschenhoek. Het Annie M.G. Schmidtpark vormt een recreatieve zone tussen de kernen Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs. Het park is 3,5 kilometer lang en ter plaatse van het plangebied circa 175 meter breed. De ontwikkeling wordt aan de zuidoostkant begrenst door het HSL-tracé (Amsterdam-Antwerpen) en een busbaan. Aan de noordoostkant wordt de ontwikkeling begrenst door de Boterdorpsweg en ten noordwesten door bedrijfsterrein Berkelse Poort en de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs.



Luchtfoto met kadastrale ondergrond, wijzigingsgebied is met rood aangegeven

1.3 Planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Annie M.G. Schmidtpark", dat is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Lansingerland op 28 januari 2010. Het plangebied is bestemd als 'Recreatie'. Binnen deze bestemming is de realisering van een restaurant met bowlingbanen niet mogelijk.

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is in artikel 20.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de gronden die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' te wijzigen in een bestemming ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en/of horeca-activiteiten zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten.

De voorwaarden voor de wijziging zijn als volgt:

- a. horeca-activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan;
- b. horeca-activiteiten uit categorie 2 en 3 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan, indien:

1. deze gecombineerd worden/zijn met een horeca-activiteit uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 2. er geen onevenredige milieuhinder voor de naastgelegen woningen ontstaat;
 3. de eventuele toename van het groepsrisico onderzocht is en bij daadwerkelijke toename van het groepsrisico dit ook verantwoord is;
- c. het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van gebouwen bedraagt ten hoogste 1.500 m²;
 - d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt één of twee bouwlagen en dient in alle gevallen afgedekt te worden met een kap met een maximumbouwhoogte van 13 m;
 - e. de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt ten hoogste 10 m +NAP;
 - f. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 m;
 - g. tevens bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en (ontsluitings)wegen;
 - h. voorzieningen inzake onderwijs, volksgezondheid en religie zijn niet toegestaan;
 - i. uit bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor de ter plaatse beoogde functie(s);
 - j. de eventuele toename van het groepsrisico onderzocht is en bij daadwerkelijke toename van het groepsrisico dit ook verantwoord is.

Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van recreatie naar horeca waarmee het restaurant mogelijk kan worden gemaakt. Een restaurant valt onder categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden onder a. Een bowlingbaan is vergelijkbaar met de activiteiten in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, omdat de bowlingbaan wordt gecombineerd met het restaurant, wordt tevens voldaan aan de voorwaarde onder b sub 1. In deze toelichting is onderbouwd dat aan de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het Annie M.G. Schmidtpark ligt centraal in de gemeente Lansingerland en vormt een groene zone door het bebouwd gebied. Het park is gelegen tussen de kernen van Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs. In het park liggen verschillende voorzieningen zoals een zwembad, skatepark en speeleiland. Door middel van recreatieve verbindingen als wandel- en fietsroutes vindt het park aansluiting op natuur- en recreatiegebieden, zoals de Rottemeren, aan de randen van de gemeente.

De planlocatie ligt midden in het Annie M.G. Schmidtpark ten zuiden van de Boterdorpsweg. Ten westen van de locatie ligt de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs in de vorm van woonwijk Rodenrijse zoom en bedrijventerrein Berkelse Poort. Enkele bedrijfsgebouwen zoals de brandweerkazerne en een uitvaartonderneming zijn georiënteerd op het Annie M.G. Schmidtpark. De bebouwing wordt ontsloten via de Landscheidingsweg nabij de Landscheiding, een landkering die van oudsher de scheiding van de (polder)watersystemen van Hoogheemraadschap van Delfland en Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard markeert. De Landscheiding vormt tevens de westelijke grens van de planontwikkeling.

Het tracé van de hogesnelheidstrein Antwerpen – Amsterdam loopt door de gemeente Lansingerland, en vormt de zuidoostelijke grens van het Annie M.G. Schmidtpark. Parallel aan het HSL-tracé loopt de ZoRo-busbaan, een snelbusverbinding tussen Rodenrijs en Zoetermeer. In Rodenrijs sluit het vervoer aan op de Rotterdamse metro. Er is een bushalte ter hoogte van de planlocatie aan de Boterdorpsweg.

Ter hoogte van de planlocatie is het Annie M.G. Schmidtpark licht glooiend aangelegd en kent een open karakter. Er zijn verschillende padenstructuren aangelegd. Verspreid in het park zijn kleine bomen aangeplant. Nabij de rotonde Landscheidingsweg/Boterdorpsweg is een breed geasfalteerd pad aangelegd ter ontsluiting van de ZoRo-bushalte en het park. Ten noorden van de planlocatie staat bij de rotonde van de Boterdorpsweg een groep beeldbepalende bomen. Aan de rand van de planlocatie ligt een ontwateringsloot.



Luchtfoto planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

De planontwikkeling betreft de realisatie van een 'Happy Italy' restaurant met bijbehorende voorzieningen zoals een terras en speeltuin. In de kelder worden zes bowlingbanen gerealiseerd. Ook zal er een toiletvergunning voor de parkbezoekers worden gerealiseerd. Met de realisatie van het restaurant vestigt zich een nieuwe horecagelegenheid op een centrale locatie in het Annie M.G. Schmidtpark.

Om de bouw van het restaurant mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan "Annie M.G. Schmidtpark". Het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, is echter niet optimaal gepositioneerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er voor gekozen om het gebouw op het hoogste deel van de zogenaamde terp in het park te realiseren en op het zuidwesten te oriënteren. Hiermee is er goed zicht vanuit het restaurant en het terras op het park en is het restaurant zelf goed zichtbaar vanaf de Boterdorpseweg. Ook ligt het terras zo het meest gunstig ten opzichte van de zon.

Concreet valt een kleine hoek van het restaurant en deel van de luifel, een deel van het terras en de inrichting van het terrein buiten de wijzigingsbevoegdheid. Dit wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hierna volgt een beschrijving van de totale planontwikkeling.



Globale planontwikkeling met in rood het wijzigingsgebied

Restaurant Happy Italy en bowlingbanen

In het Annie M.G. Schmidtpark wordt ten zuiden van de Boterdorpseweg een horecavoorziening in de vorm van een Happy Italy restaurant gerealiseerd. Het restaurant is dagelijks geopend van 10.00 tot 23.30 uur. Op drukke dagen verwacht men maximaal 375 bezoekers te kunnen verwelkomen. Het restaurant bestaat uit een bouwlaag op de begane grond en een verdiepte kelder. Het restaurant heeft een bruto vloeroppervlak van 746 m². Onder het restaurant worden zes bowlingbanen gerealiseerd. Het bruto vloeroppervlak van de bowlingbanen bedraagt 727 m². Het restaurant en de bowlingbanen hebben een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 1.473 m². Hiermee wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde uit artikel 20.5 sub c.

Aansluitend aan het gebouw wordt een terras van circa 1.075 m² gerealiseerd. Daarnaast wordt een speeltuin met een oppervlakte van circa 1.100 m² aangelegd.

Stedenbouwkundige opzet/inpassing

Het restaurant is gepositioneerd als een transparant paviljoen dat uitkijkt over het Annie M.G. Schmidtpark. Het gebouw heeft veel natuurlijke lichtinval en is georiënteerd op het zuidwesten. Het gebouw met het aangrenzend terras is zo gepositioneerd dat het terras 's avonds zo lang mogelijk van zon geniet. Aangrenzend aan het terras wordt een speeltuin aangelegd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande glooiing van de huidige parkstructuur.

De bouw van het restaurant bestaat uit een ruim opgezet paviljoen met glazen gevel. Het gebouw is circa 6 meter hoog en bestaat uit veel glas. Ter plaatse van de entree, aan de noordelijke kop van het paviljoen, is het gebouw circa 10 meter hoog. Het dak van het gebouw loopt een stuk verder door dan de gevel. Het dakoverstek bedraagt aan alle zijden (met uitzondering van de noordgevel) van het gebouw circa 2,8 meter. Door de paviljoenachtige architectuur; het gebruik van glas en het dakoverstek, is het gebouw licht van opzet, en sluit het gebouw goed aan op zijn omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 20.5 sub d, en e. Er worden geen andere bouwwerken geplaatst (artikel 20.5 sub f)

Het Annie M.G. Schmidtpark is een recreatief concentratiepunt met ruimte voor bijzondere voorzieningen bij de entrees. Dit is beschreven in de structuurvisie Lansingerland. De ontwikkeling van het restaurant geeft invulling aan deze ambitie. De ontwikkeling versterkt zowel de ruimtelijke als functionele structuur van zowel het stadspark als de bebouwingskern Lansingerland.



Impressie restaurant, zicht vanaf noordzijde (27 februari 2017)

Verkeer en parkeren

De Boterdorpsweg is de belangrijkste verbindingsweg tussen de kernen Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs. Het restaurant is per auto te bereiken via de rotonde aan de Boterdorpsweg en de Landscheidingsweg. Aan de Landscheidingsweg wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd naar het parkeerterrein voor het restaurant. De parkeerplaats biedt ruimte voor circa 120 auto's. Met de in de directe omgeving gelegen busstations is het restaurant met het openbaar vervoer goed te bereiken vanuit zowel de kernen van Lansingerland als Zoetermeer en Rotterdam. Met de ligging in het Annie M.G. Schmidtpark is het restaurant tevens gunstig gelegen aan verschillende recreatieve routes.

3 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht welke/in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Beoordeling

De structuurvisie benoemt uitsluitend rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is het enige onderdeel dat relevant is voor voorliggende locatieontwikkeling en wordt in de volgende paragraaf beschreven.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is het besluit ruimtelijke ordening geactualiseerd. In de nieuwe 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Wanneer de ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in de planologische wijziging van recreatie naar een horecafunctie in het Annie M.G. Schmidtpark te Bergschenhoek ter hoogte van de Boterdorpsweg. Hier wordt een restaurant (Happy Italy) met terras, speeltuin en bowlingbanen ontwikkeld.

Met de bouw van het restaurant wordt 746 m² bruto-vloeroppervlakte gerealiseerd. Aansluitend aan het gebouw wordt een terras aangelegd met een oppervlakte van 1.075 m². Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een horeca voorziening in een recreatiezone binnen het bestaand stedelijk gebied. Het gebied is centraal gelegen tussen Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs en vormt een verbindende functie voor de kernen. De ontwikkeling sluit aan bij de behoefte naar horeca en versterkt het recreatieve karakter van het park.

In de structuurvisie Lansingerland wordt het Annie M.G. Schmidtpark genoemd als verbindende functie tussen de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek. In dit groen en recreatiegebied is naast groen ook ruimte voor gebouwde voorzieningen en een verblijfsplek met ruim aanbod voor intensieve vormen van recreatie.

De locatie is centraal gelegen binnen zowel het Annie M.G. Schmidtpark als het stedelijk gebied van Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek en is via de Boterdorpseweg goed te bereiken. Daarnaast is de locatie gunstig gelegen aan verschillende recreatieve langzaam verkeersroutes.

Conclusie

De voorziening is een toevoeging voor de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit (VRM)

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) bestaat uit meerdere onderdelen: de visie, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte. Per 19 januari 2018 is de geconsolideerde versie inwerking getreden.

De VRM is de provinciale Structuurvisie zoals in de wet RO is voorgeschreven. De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vast omlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

De vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is
- vergroten van de agglomeratiekracht
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

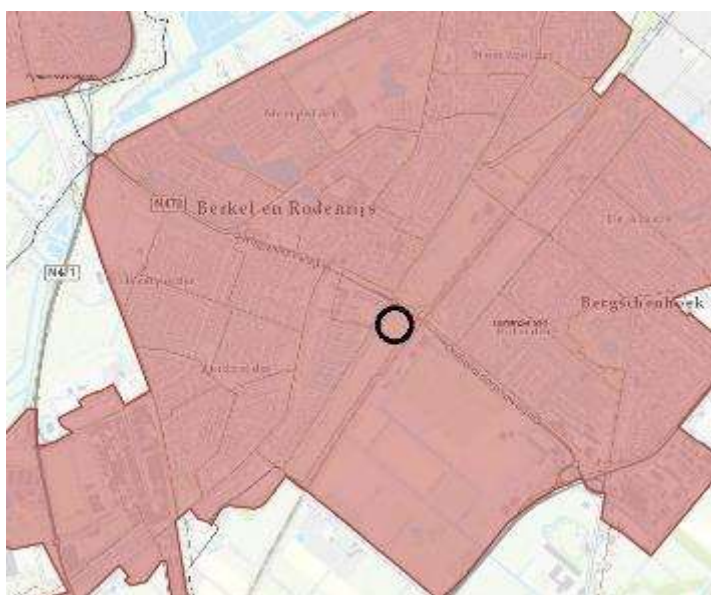
Een van de speerpunten in de VRM is het beter benutten van bebouwde ruimte. Dit krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. De gemeenten hanteren de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Toetsingskader

De provincie Zuid-Holland bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte (geconsolideerd in werking per 19 januari 2018) en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking moet een nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Waar het in de rijksladder (Bro) gaat om bestaand stedelijk gebied, wordt in de provinciale Verordening ruimte gesproken over Bestaand Stads- en dorpsgebied (BSD). De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de Verordening ruimte.



Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), plangebied zwart omkaderd (Verordening ruimte)

Beoordeling

Als een gemeente de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (passen in actuele regionale behoefte) heeft doorlopen en het plan ligt in het BSD (tweede trede), dan voldoet het plan aan de ladder uit de Verordening ruimte. In paragraaf 3.1.2 van de toelichting is de ontwikkeling getoetst aan de ladder duurzame verstedelijking.

Conclusie

In het kader van het Bro is in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting de ladder doorlopen. Hier is geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee wordt tevens voldaan aan de regels uit de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lansingerland

Toetsingskader

De gemeente Lansingerland wil 'aantrekkelijk wonen, werken, recreëren en leven' sturen met een eigen visie. De Structuurvisie Lansingerland is op 18 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn.

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

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

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

Lansingerland is onderdeel van een groter geheel. Dit geldt zeker voor de groen en recreatiestructuur. Binnen de gemeente worden grote groen- en watergebieden gerealiseerd. Het gaat met name om de aanleg van de Groenblauwe Slinger aan de westkant van de gemeente, Vlinderstrik en het Hoekse Park aan de zuidkant, aanleg van het Annie M.G. Schmidtpark tussen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, versterking van de Rottezoom, inclusief extra waterberging en een aantal nieuwe en of kwalitatieve recreatieve oost-westverbindingen. Water heeft in de groengebieden een belangrijke recreatieve functie.

Lansingerland bezit vier typologieën groen- en recreatiegebieden:

- het stadspark 'Annie M.G. Schmidtpark';
- het regiopark 'Rottemeren';
- het landschapspark 'Berkel-Pijnacker';
- de groenzone 'Zuidrand Lansingerland'.

Uitgangspunt is behoud van de onderscheidende karakteristieken.

Beoordeling

Het plangebied ligt in het Annie M.G. Schmidtpark, een recreatiezone tussen het stedelijk gebied van de kernen Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs. Het stadspark Annie M.G. Schmidtpark heeft een verbindende functie tussen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek. In dit groen en recreatiegebied is naast groen ook ruimte voor gebouwde voorzieningen. Het nieuwe zwembad is hier een goed voorbeeld van. Het park wordt een echte verblijfsplek met ruim aanbod voor intensieve vormen van recreatie. De inrichting en beheer van het park is intensief.

Veel aandacht wordt besteed aan goede langzaamverkeersverbindingen met de omliggende wijken. Water heeft vooral een recreatieve functie. Natuurontwikkeling is ondergeschikt aan de recreatieve functie.



Uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (plangebied zwart omkaderd)

Het stadspark is een recreatief concentratiepunt met ruimte voor bijzondere voorzieningen bij de entrees, zoals een kleinschalig openluchttheater, een speeltuin, familiehoreca en een kinderboerderij.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt een horecavoorziening met speeltuin toegevoegd aan het Annie M.G. Schmidtpark. De ontwikkeling past binnen het kader van de structuurvisie Lansingerland.

3.3.2 Horeca in Lansingerland – Ruimtelijke economische visie

Toetsingskader

De gemeenteraad van Lansingerland heeft het gemeentelijke horecabeleid in januari 2013 vastgesteld middels de nota 'Horeca in Lansingerland – Ruimtelijk economische visie'. De horecavisie is een ruimtelijk economische visie op de gewenste horecastructuur van Lansingerland en geeft richting aan het te voeren (ruimtelijk) beleid voor de horeca. De belangrijkste uitgangspunten van deze horecavisie zijn het behouden en versterken van:

- een aantrekkelijke woon- en leefomgeving;
- het economisch potentieel;
- het voorzieningenniveau;
- veilige uitgaansgebieden.

Beoordeling

Aan het totaal aantal vierkante meters aan horeca wordt geen minimum gesteld. Belangrijker is om de juiste horeca op de juiste plek te hebben. Vestiging van horeca wordt in principe beperkt tot de begane grond. Horeca op een andere verdieping wordt alleen toegestaan als dit onderdeel uitmaakt van, en verbonden is met, hetzelfde horecabedrijf op de begane grond.

De horecavisie is ruimtelijk uitgewerkt in een "vlekkenplan" met horecaconcentratiegebieden. Het plangebied is gelegen in het Annie MG Schmidtpark wat de verbinding vormt tussen de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek. Het park biedt ruimte voor recreatieve voorzieningen en dag-, avond- en nachthoreca. Door de centrale ligging is dit gebied uitermate geschikt voor horeca die zich richt op diverse doelgroepen. Bijvoorbeeld overdag horeca voor recreanten in het park, 's avonds als restaurant voor de inwoners en in het weekend een uitgaansgelegenheid (voor jongeren) of voor festiviteiten of evenementen, waarbij de horeca gebruikt wordt in combinatie met de ruimte die het park biedt.

Conclusie

De ontwikkeling van een Happy Italy restaurant met bowlingbanen op een strategische locatie binnen het Annie M.G. Schmidtpark, zorgt voor een ruimtelijke toevoeging aan het recreatiegebied en zorgt voor een kwalitatieve verbetering van het horeca aanbod. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het gemeentelijke horecabeleid.

3.3.3 Welstandsnota 2012

Toetsingskader

Het welstandsbeleid zoals in de welstandsnota (vastgesteld op 26 april 2012) wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. De welstandsnota is bedoeld om te kunnen beoordelen of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. De welstandscriteria zijn vooral gericht op de zijden van het bouwwerk die vanuit openbaar toegankelijk gebied zichtbaar zijn; het gaat dus vooral om wat er aan de voorzijde en de zichtbare zijanten van gebouwen gebeurt.

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

- welstandsvrij
- vrij met excessenregeling
- licht
- bijzonder

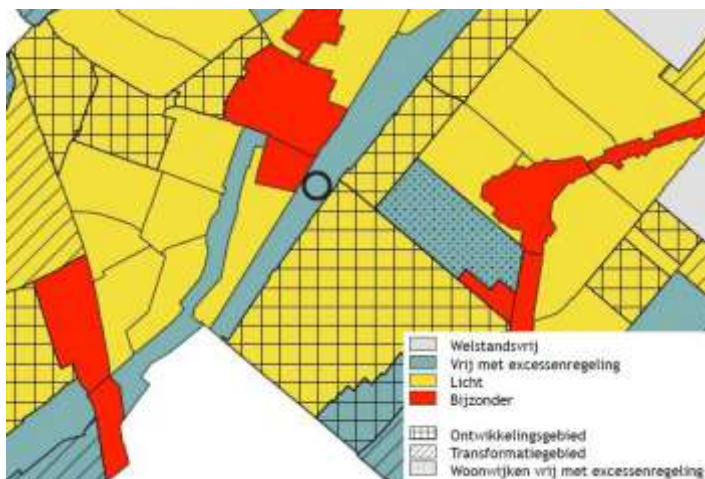
Beoordeling

Het plangebied valt binnen het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'. Bij dit welstandsniveau zijn enkele minimale welstandscriteria van toepassing. In tegenstelling tot de geheel vrije gebieden acht de gemeente het in deze gebieden van belang om minimaal toezicht uit te oefenen, gericht op het voorkomen van uitwassen.

Dit welstandsniveau is toegekend aan enkele historische polderlinten, een aantal bedrijventerreinen, een deel van het agrarisch gebied, de recreatie- en sportgebieden en twee woonbuurten.

Gebiedscriteria: vrij met excessenregeling

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is
- geen armoedig materiaalgebruik
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren
- geen toepassing van opdringerige reclames



Uitsnede Welstandsniveaus (Welstandsnota 2012)

Conclusie

Gemeente Lansingerland wil zijn welstandsbeleid zo vrij mogelijk houden. Voor een deel van de vrije gebieden houdt de gemeente een slag om de arm, door het bouwplan te toetsen aan enkele criteria. Het voorliggende wijzigingsplan wordt op deze wijze door de welstandscommissie getoetst.

3.3.4 Nota parkeren Lansingerland en nota parkeernormen

Toetsingskader

In de nota parkeren zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013-2020 vastgelegd. De nota parkeren bevat beleidsmatige keuzes voor het parkeerbeleid in Lansingerland. De auto- en fietsparkeernormen zijn gebaseerd op ervaringscijfers van het CROW die passen bij de ruimtelijke en demografische kenmerken van de gemeente Lansingerland.

Bij auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen: bereikbaarheid, leefbaarheid en economie. In het kader van het gemeentelijke duurzame mobiliteitsbeleid wordt ingezet op milieuvriendelijke vervoerwijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Automobilitéit mag, maar binnen grenzen van schaarste aan ruimte, milieu, veiligheid en geld.

Het is wenselijk om de verkeersdeelnemer te verleiden om ook gebruik te maken van andere vervoerswijzen zoals de fiets en het openbaar vervoer om de bereikbaarheid en leefbaarheid te bevorderen.

Beoordeling en conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling is een verkeer- en parkeerstudie verricht om de invloed van de ontwikkeling op de verkeerssituatie ter plaatse en de parkeervraag te bepalen. In de hierop volgende aanbevelingen wordt aangesloten bij de gemeentelijke nota parkeren en parkeernormen. De aanbevelingen worden in paragraaf 4.8 nader toegelicht.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een wijzigingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van onevenredige milieuhinder voor de nabijgelegen woningen. Hiermee wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde uit artikel 20.5 onder b sub 2.

4.1 Vormvrije m.e.r.

Toetsingskader

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Hierin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag of de ruimtelijke procedure dient een aparte beslissing te worden genomen dat geen MER nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat hij hiervoor informatie moet aanleveren. Het bevoegd gezag moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen.

De nieuwe procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is de nieuwe procedure niet van toepassing. In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is onder 11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, opgenomen.

Beoordeling

De realisatie van een restaurant met bowlingbanen en bijbehorende voorzieningen als een terras en speeltuin valt onder de definitie 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals in het Besluit m.e.r. is opgenomen in categorie D11.2 (zie onderstaand tekstvak). De drempelwaarden worden niet overschreden. Er moet worden beoordeeld of het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.
-----------	---	--

Het bevoegd gezag beoordeelt of de activiteit wel of niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Het uitgangspunt bij deze beoordeling is 'nee, tenzij'. Dit uitgangspunt betekent dat er geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, tenzij er sprake is van 'bijzondere omstandigheden' op basis waarvan een milieueffectrapport wel noodzakelijk moet worden geacht. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit wordt uitgevoerd;
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.

De kenmerken van de activiteit

Voor een omschrijving van de activiteiten wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 2. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van circa 1 hectare en het te bebouwen oppervlak is circa 780 m². Het plan ligt hiermee ver onder de drempelwaarde van 100 hectare dat voor een stedelijk ontwikkelingsproject geldt.

De plaats waar de activiteit wordt uitgevoerd

De locatie is gelegen in het Annie M.G. Schmidtpark, een recreatieve zone tussen de kernen Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs. In het park liggen verschillende voorzieningen zoals een zwembad, skatepark en speeileiland. De planlocatie ligt niet nabij een Natura 2000-gebied. Het plan heeft dan ook geen significant negatieve effecten op zo'n gebied.

De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben

In de volgende paragrafen komen de effecten van het plan op het milieu aan bod. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen op het milieu.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Voor voorliggend initiatief geldt dan ook geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient voor locaties waar nieuwe bouw mogelijkheden zijn opgenomen een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

Beoordeling

Ter plaatse van de planlocatie is in maart 2017 door Grondslag bodemkwaliteitsbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Met het bodemonderzoek is de gestelde hypothese, dat verhogingen aan bestrijdingsmiddelen (OCB's) kunnen worden verwacht in verband met het ophogen van het terrein met gebiedseigen grond, bevestigd. Er zijn lichte verhogingen van enkele metalen, PCB's, minerale olie en som drins (bestrijdingsmiddelen) aangetoond in grond en/of grondwater.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond ter plaatse van de slootdempingen, vermoedelijk voormalige bovengrond en de opgebracht grond ter plaatse van het grondlichaam maximaal licht verontreinigd is met enkele metalen, PCB's, minerale olie (humuszuren) en som drins (bestrijdingsmiddel). In het grondwater is barium licht verhoogd aangetoond.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

Conclusie

Het bodemonderzoek concludeert dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie. Hiermee wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde in artikel 20.5 onder i.

4.3 Geluid

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Daarnaast moet op gebied van geluid, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als toetsingskader kan hierbij worden aangesloten bij de normen van de Wgh of wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving.

Beoordeling en conclusie

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een restaurant met bowlingbanen. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de mogelijke hinder van het restaurant met bowlingbanen naar de omgeving.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen milieuhinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling en conclusie

Met de voorgenomen planontwikkeling wordt een horecavoorziening in de vorm van een restaurant en een bowlingbaan gerealiseerd. Horeca is geen milieugevoelige functie. Bepaald dient te worden of de voorziening hinderlijk is voor eventuele gevoelige functies (o.a. wonen, scholen, verblijfsrecreatie) in de omgeving.

De locatie is gelegen in het Annie M.G. Schmidtpark, een recreatieve zone tussen de kernen Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs. In de nabijheid van de locatie bevinden zich verschillende woonbuurten, voorzieningen, een bedrijventerrein en het HSL-tracé Amsterdam-Antwerpen.

De maximale richtafstand voor gevoelige functies ten opzichte van een restaurant is conform de VNG zonering maximaal 10 meter en voor gevoelige functies ten opzichte van een bowlingbaan maximaal 30 meter. De dichtstbijzijnde gevoelige functie is een school ten oosten van het plangebied. Tussen de ontwikkeling en de school is het tracé van de HSL gelegen. Ten westen van de Landscheiding ligt woonwijk Rodenrijse Zoom. Beide gevoelige functies liggen meer dan 100 meter van de planontwikkeling. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan, nader onderzoek naar hinder is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

In de omgeving bevinden zich geen gevoelige functies zoals woningen, binnen de richtafstand van het restaurant met de bowlingbanen. Derhalve is duidelijk dat het woon- en leefklimaat van omliggende woningen niet onevenredig wordt beïnvloed door de beoogde ontwikkeling. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

In het uitgevoerde verkeer- en parkeer onderzoek (Notitie Verkeer en parkeren t.b.v. wijzigingsplan 'Annie M.G. Schmidtpark, Happy Italy', d.d. 5 maart 2018) is de verkeersgeneratie bepaald. De verkeersgeneratie van het restaurant met bowlingbanen bedraagt 541 mvt/etmaal. Deze gegevens zijn in de NIBM-tool ingevoerd. Uit de NIBM-tool blijkt dat de uitstoot van concentraties NO₂ en PM₁₀ ruim onder de grenswaarde blijft.

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

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	541
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,49
PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-berekening (op basis van 541 extra voertuigbeweging)

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen is dan ook niet aan de orde; de luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.5.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2016). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens uit de NSL-monitoringstool. In deze tool zijn onder andere de Boterdorpseweg en de Berkelse Poort opgenomen.

In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2016 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2017.



Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool 2017)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 27 µg/m³, 20 µg/m³ en 12 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden.

De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties zullen dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan deze twee kernbegrippen centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} per jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Bij ruimtelijke planvorming dienen kwetsbare en beperkte kwetsbare objecten beschermd te worden tegen de externe veiligheidsrisico's.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is in maart 2018 een groepsrisicoberekening externe veiligheid uitgevoerd voor twee hogedrukgasleidingen gelegen nabij het plangebied. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald. De risicoberekening is als bijlage 2 aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd.

Plaatsgebonden risico:

Uit het onderzoek blijkt dat de PR 10^{-6} contour niet over het wijzigingsplan loopt. Het plaatsgebonden risico is geen beperking voor de realisatie van een kwetsbaar object binnen het plangebied.

Groepsrisico:

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat het plangebied (lees: de onderzoekslocatie) gelegen is binnen het invloedsgebied van twee hogedrukgasleidingen. Het invloedsgebied van de maatgevende hogedrukgasleiding heeft een breedte van 140 meter aan weerszijde van de leiding.

Als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling neemt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding toe met 326 personen. Na realisatie is sprake van een aanwezigheid van 5.070 personen binnen het invloedsgebied.

De hoogte van het groepsrisico voor zowel de autonome situatie als de nieuwe situatie is met een overschrijdingsfactor van 0,017 ruim gelegen onder de oriëntatiewaarde (OW) $1 \times OW$. De faalfrequentie waarbij sprake is van het maximaal aantal slachtoffers van 38 personen bedraagt $1,19 \times 10^{-7}$. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling is er geen sprake van een toename van de hoogte van het groepsrisico. Dit is verklaarbaar door het feit dat de bouwlocatie van de horeca-inrichting gelegen is buiten de 100% letaliteitscontour.

De maatgevende kilometer voor de hoogte van het groepsrisico is gelegen ten noordwesten en noordoosten van de onderzoekslocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, welke kan bestaan uit:

- vermelding van de personendichtheid in het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding;
- verantwoording van de hoogte van het groepsrisico en bijdrage van de ontwikkeling (toegelaten beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten) aan de hoogte van het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Ten aanzien van de eerste twee aspecten wordt verwezen naar het bovenstaande. Ten aanzien van de laatste twee aspecten is de veiligheidsregio gevraagd om advies uit te brengen. Het advies is dat schuilen in een gebouw doorgaans de beste optie is; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Daarnaast wordt er voldoende mogelijkheid geboden aan bezoekers en werknemers om zich in veiligheid te brengen van de bron af, aangezien de ontsluiting van de bron af wordt aangelegd.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico een aanvaardbaar veiligheidsniveau garanderen.

4.7 Water

Toetsingskader

De waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit in het onderhavige gebied.

Beoordeling

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Door AGEL adviseurs is in maart 2018 een waterparagraaf opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de (eventuele) invloeden van de beoogde ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding en middels welke maatregelen en voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd. De volledige waterparagraaf is als bijlage 3 aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Wateropgave

Resultaat van de hydrologische berekening in de waterparagraaf is de voor de ontwikkeling benodigde waterberging, conform het beleid van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). De planontwikkeling in het Annie M.G. Schmidtpark voorziet in een verhardingstoename van 2.118 m². Daarmee valt de ontwikkeling onder 'middelgrote plannen'. Voor middelgrote plannen past het HHSK een gestandaardiseerde berekeningsmethode toe op basis van de normen voor waterkwantiteit.

Het te realiseren wateroppervlak ter compensatie voor een verhardingstoename wordt bepaald op basis van een hydrologische berekening. Resultaat van de berekening is de benodigde waterberging: de compensatie-eis. De in de waterparagraaf noodzakelijk gestelde aanvullende waterberging voor dit plan bedraagt 14% van 1.618 m² (2.118 m² – 500 m²), wat resulteert in 227 m² wateroppervlak. De compensatie-eis is voorgelegd aan het HHSK. Het HHSK heeft beoordeeld dat watercompensatie voor de ontwikkeling niet nodig is. In het Annie M.G. Schmidtpark is reeds voldoende oppervlaktewater aanwezig om de toename in de waterberging op te vangen.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Het is verantwoordelijkheid van de gemeente Lansingerland om een hemelwaterafvoer voor de horecagelegenheid aan te bieden.

Conform beoordeling van het HHSK op de waterparagraaf wordt de regenwaterafvoer direct afgekoppeld op het bestaande oppervlaktewater in het park; dus niet (onnodig) op het riool.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente Lansingerland om een aansluitmogelijkheid voor het vuilwater aan te bieden (aan te sluiten op Rodenrijse Zoom of Berkelse Poort). Deze aansluiting kan ontstaan door een – door de gemeente te realiseren – persleiding ten behoeve van een door de horecagelegenheid aan te leggen pompput met dubbelpompsgemaal.

Ontwatering en drooglegging planlocatie

Uitgaande van een GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) van 6,40 m -N.A.P. en een maaiveldhoogte van 6,00 m -N.A.P., blijkt het plangebied niet te voldoen aan de minimale ontwateringseisen (70 cm-mv). Geadviseerd wordt om een peilbuis in het plangebied te plaatsen ten behoeve van grondwatermonitoring. Afhankelijk van deze nieuwe gegevens dient gecontroleerd te worden of er voldaan wordt aan de ontwateringseisen en of ophoging van het gebied of andere ontwateringsmiddelen noodzakelijk zijn om voldoende ontwatering te hebben.

Ter hoogte van het plangebieden zijn veenlagen gelegen in de ondergrond. Dit betekent een risico voor een maaiveldverzakking als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Het is niet uit te sluiten dat er in en in de directe omgeving van het plangebied zettingen zullen optreden. Deze dienen op basis van aanvullend geotechnisch onderzoek en/of funderingsadvies nader worden bepaald. Aanvullend is het van belang dat inzicht wordt verkregen in eventuele toename van kwel als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Conclusie

Het aspect water levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat waterberging ten behoeve van het plan niet nodig is.

4.8 Verkeer en parkeren*Toetsingskader*

Door AGEL adviseurs is een verkeersnotitie opgesteld (d.d. 11 april 2018) om inzicht te verschaffen in de verkeer- en parkeersituatie van het te realiseren restaurant. De volledige notitie is als bijlage 4 aan de toelichting toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Beoordeling

Door het voorgenomen bouwplan wordt een verkeersgeneratie verwacht van 541 motorvoertuigen per etmaal. Verwacht wordt dat de verkeerstoename op de ontsluitende wegen (Landscheidingsweg, Raadhuislaan en Boterdorpseweg) niet zal leiden tot verkeersbelemmeringen voor deze wegen.

Op basis van de gemeentelijke Nota parkeernomen dient bij dit bouwplan minimaal 119 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij de inrichting is voorzien in de realisatie van ongeveer 120 parkeerplaatsen, waardoor het aspect parkeren geen belemmeringen oplevert voor het wijzigingsplan.

Conclusie

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling is de capaciteit van de omliggende ontsluitingswegen voldoende om het extra verkeer te kunnen verwerken. De ontwikkeling leidt niet tot verkeersbelemmeringen. Tevens wordt met het bouwplan voldaan aan de gemeentelijke normen voor parkeren.

4.9 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving. Ekoza heeft in februari 2018 door middel van een quickscan onderzoek verricht naar de aanwezige of te verwachten planten- en diersoorten. Het volledige rapport is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Beoordeling gebiedsbescherming

De locatie van de geplande werkzaamheden ligt op ten minste 15 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Door de kleinschaligheid van de nieuwbouw en door de afstand tot het Natura 2000-gebied, is er geen sprake van negatieve effecten. Nader onderzoek naar stikstofdepositie is niet noodzakelijk. Het plangebied ligt op twee kilometer afstand van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een relatief geringe ingreep waarbij er op kernkwaliteiten of andere waarden van het NNN geen effecten kunnen zijn. De ingreep kan zonder verdere procedure in het kader van het NNN plaatsvinden.

Beoordeling soortenbescherming

In onderstaande tabel zijn de mogelijke effecten op verschillende soorten verwerkt.

Soort	(Beschermd) soort waargenomen (ja/nee)	(Beschermd) soort mogelijk aanwezig (ja/nee)	Conclusie
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Geen belemmeringen
Vleermuizen	Nee	Nee	Geen belemmeringen
Vogels	Nee	Nee	Geen belemmeringen
Reptielen, amfibieën en vissen	Nee	Nee	Geen belemmeringen
Flora	Nee	Nee	Geen belemmeringen
Ongewervelden	Nee	nee	Geen belemmeringen

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Middels de gemeentelijke archeologische beleidskaart worden zones aangegeven waarbinnen passende vrijstellings- en ondergrenzen gelden. Het plangebied in het Annie M.G. Schmidtpark is (deels) gelegen in zone IV, een gebied met middelhoge archeologische verwachting. Indien de ontwikkeling groter is dan 500 m² en de grond dieper van 30 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, geldt hier een archeologische onderzoeksplicht.

Beoordeling

Het archeologisch vooronderzoek is in maart 2018 uitgevoerd door Transect B.V. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 6 aan voorliggend wijzigingsplan gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Bij de voorgenomen ingrepen zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

Om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen laten plaatsvinden, is op grond van de Archeologische Beleidskaart gemeente Lansingerland als onderdeel van de vergunningsaanvraag een archeologisch vooronderzoek nodig. Dit rapport beschrijft de resultaten van het archeologisch vooronderzoek in het plangebied en voorziet in die plicht. Op basis van het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied vermoedelijk in een wadvlakte of vlakte van getijdeafzettingen is gelegen. In de top van de wadafzettingen zijn geen sporen van rijping of bodemvorming waar te nemen en aanwijzingen op een getijdegeul of oeverwal ontbreken. Ook is in een paar boringen restveen aanwezig, maar deze is amorf en verdrukt. Zodoende valt aan te nemen dat dit veenpakket niet meer als archeologisch intact te beschouwen is. Er geldt een lage archeologische verwachting op de aanwezigheid van nederzittingsresten in het plangebied uit de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Er wordt daarom geadviseerd ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te nemen. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Lansingerland).

Bovenstaande vormt een selectieadvies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Lansingerland) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

4.10.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de Nota Cultuurhistorie Plus (d.d. 26 april 2012) wordt het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Lansingerland uiteengezet. De Nota Cultuurhistorie Plus is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande omgeving in Lansingerland te benoemen en te beschermen. De nota gaat echter verder dan een gebruikelijke cultuurhistorische analyse, vandaar de benoeming cultuurhistorie 'plus'. Naast de ontwikkelingsgeschiedenis van landschap en nederzetting tot circa vijftig jaar geleden, wordt ook aangehaakt bij recente ontwikkelingen en veranderingen.

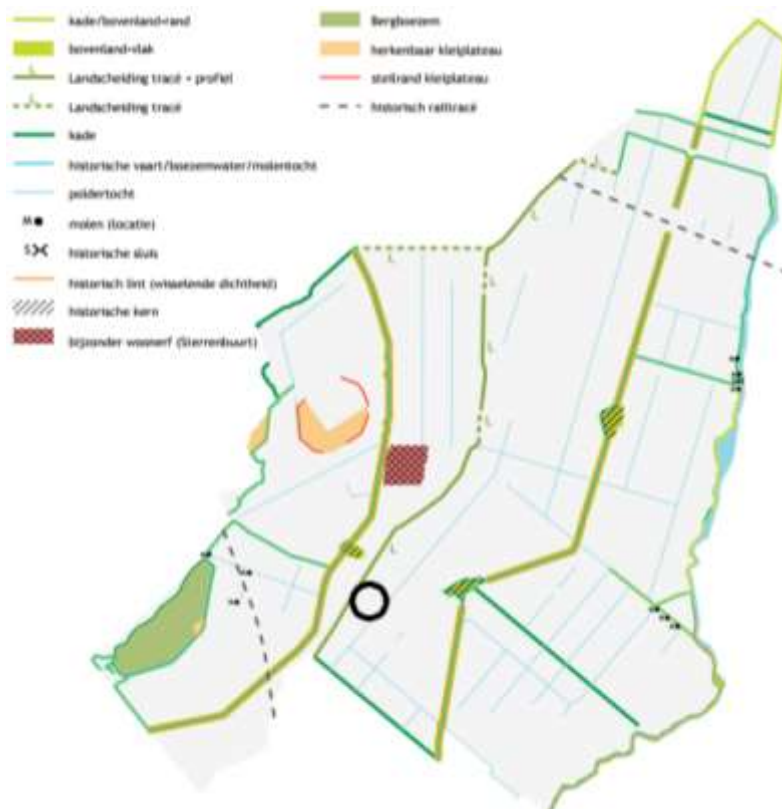
Alle in de gemeente voorkomende gebiedstypen zijn in de nota beschreven. Vervolgens zijn ordenende principes en dragende ruimtelijke kwaliteiten benoemd. Op grond daarvan worden de beleidsmatige omgangsvormen aangegeven, onderverdeeld naar de verschillende instrumenten die de gemeente kan inzetten voor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

Beoordeling

Van belang voor de ruimtelijke kwaliteit zijn de elementen en structuren die afzonderlijk en in samenhang inzicht geven in het ontstaan en de ontwikkeling van Lansingerland tot circa 1960. Deze 'verzameling' bestaat uit zowel gebouwde als aangelegde objecten en elementen die ontstaan zijn als gevolg van menselijk handelen, maar niet zozeer bewust aangelegd.

De landschappelijke elementen en structuren zijn primair de kades en bovenlandranden in en rond de historische linten en kernen, de overgang kleiplateau – omgeving rond de Pastoor Verburghweg en de historische waterstructuur (poldertochten, molenvaarten). Van groot belang daarvoor zijn ook bijzondere elementen als de Landscheiding, de structuur van de Rotte met kade, bovenland en parallelle boezemvaart en de Bergboezem. Van de dorpsuitbreidingen van na 1945 is cultuurhistorisch gezien de Sterrenbuurt (Berkel en Rodenrijs) als bijzonder woonerf van belang. De cultuurhistorische elementen en structuren zijn op kaart gezet.

In de nota zijn per gebiedstype/element ordenende principes en dragende kwaliteiten bepaald. Deze vormen vanuit cultuurhistorisch oogpunt het kader voor ruimtelijk beleid. Het plangebied is gelegen in een van de grote droogmakerijen van Zuid Holland en grenst aan de landscheiding.



Cultuurhistorische elementen en structuren (Nota cultuurhistorie plus Lansingerland)

De grens tussen de hoogheemraadschappen van Delfland in het westen en van Schieland en de Krimpenerwaard in het oosten wordt sinds het einde van de dertiende eeuw gevormd door de Landscheiding. De kade is als landschappelijke lijn gedeeltelijk goed te herkennen. Op sommige delen, zoals ten noorden van Berkel en Rodenrijs, is de lijn als gevolg van afgravingen minder goed zichtbaar.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied vormt het tracé van de HSL een ruimtelijk harde markering. Het spoor doorsnijdt Lansingerland als een autonome lijn in lengterichting en ligt grotendeels op maaiveldhoogte. De HSL vormt een strikte scheidslijn tussen de kernen van Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs.

Conclusie

De planontwikkeling grenst aan de landscheiding, welke is aangemerkt als landschappelijke structuur van belangrijke cultuurhistorische waarde. Echter worden met de planontwikkeling geen cultuurhistorische waarden aangetast. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.11 Rotterdam The Hague Airport

Toetsingskader

Vanaf 1 mei 2013 is dit de Wet luchtvaart en de daarop gebaseerde Omzettingsregeling voor Rotterdam The Hague Airport van toepassing. Deze Omzettingsregeling moet in de toekomst vervangen worden door een nieuw Luchthavenbesluit. In het besluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Bggl) op grond van de Luchtvaartwet blijft van toepassing totdat de geldigheid van de aanwijzing op grond van de Luchtvaartwet is geëindigd. In 2018 zal een nieuw Luchthavenbesluit worden genomen.

Beoordeling

In de omgeving van Rotterdam The Hague Airport zijn hoogtebeperkingen neergelegd die gelden voor bebouwing in de omgeving van de luchthaven. Deze hoogtebeperkingen gelden ook in het plangebied, deze variëren van 20 tot 30 m. In voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd dat bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 10 meter + NAP. Hiermee worden de geldende hoogtebeperkingen niet overschreden. Het plangebied ligt niet binnen de geluidcontouren van het vliegveld.

Conclusie

De hoogtebeperkingen rondom Rotterdam The Hague Airport leveren geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van recreatie naar horeca waarmee het restaurant met bowlingbanen mogelijk wordt gemaakt. Een restaurant valt onder categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden onder a. In deze toelichting is onderbouwd dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan “Annie M.G. Schmidtpark”. Voor het plangebied is de bestemming ‘Horeca’ toegevoegd.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Ter plaatse van het restaurant met de bowlingbanen is de bestemming ‘Horeca’ opgenomen met een bouwvlak en een maximale bouwhoogte.

5.3 Algemene toelichting planregels

De regels uit het vigerende bestemmingsplan ‘Annie M.G. Schmidtpark’ zijn van toepassing verklaard op voorliggend wijzigingsplan, met dien verstande dat de bestemming ‘Horeca’ wordt toegevoegd.

Horeca

In het wijzigingsplan is ter plaatse van het te realiseren restaurant met de bowlingbanen de bestemming ‘Horeca’ opgenomen. Binnen deze bestemming is horeca van categorie 1 en 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Een restaurant valt binnen categorie 1 en een bowlingbaan is vergelijkbaar met de activiteiten in categorie 2. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De toegestane maximale bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Lansingerland en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Lansingerland derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijk haalbaarheid

6.2.1 *Inpraak en overleg*

Het voorontwerpwijzigingsplan “Annie M.G. Schmidtpark, Happy Italy” is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van de inspraak vier weken ter inzage gelegd. Eenieder kon reactie hierop geven. Er zijn geen inspraakreacties ingediend op het plan.

In de notitie Nota inspraak en overleg wijzigingsplan “Annie M.G. Schmidtpark, Happy Italy” zijn de overlegreacties weergegeven en is een gemeentelijke reactie op de overlegreacties opgenomen, waarbij gemotiveerd is aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan is overgegaan. De notitie is als bijlage toegevoegd aan deze plantoelichting. De aanpassingen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerp-wijzigingsplan.

6.2.2 *Zienswijzen*

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijzigingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door belanghebbenden een zienswijze omtrent het ontwerp bij het college van burgemeester en wethouders naar voren kan worden gebracht.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 15 november tot en met 27 december 2018 ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in het gemeenteblad en in de Staatscourant. Gedurende de termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het voornoemde ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Er is wel een ambtshalve wijziging. Aan artikel 3.1 onder b worden de woorden ‘met maximaal zes banen’ toegevoegd achter ‘een bowlingcentrum’. De toevoeging van het aantal banen is noodzakelijk, omdat het aantal aan te leggen parkeerplaatsen berekend is op basis van zes banen. Dit aantal is ook privaatrechtelijk overeengekomen.

BIJLAGE 1

VERKENNEND BODEMONDERZOEK ANNIE M.G. SCHMIDTPARK, D.D. 13-03-2017,
GRONDSLAG BODEMKWALITEITSBUREAU;

BIJLAGE 2

GROEPSRISICOBEREKENING HOGEDRUKGASLEIDING WIJZIGINGSPLAN “ANNIE M.G. SCHMIDTPARK, HAPPY ITALY”, D.D. 12-04-2018, AGEL ADVISEURS;

BIJLAGE 3

WATERPARAGRAAF WIJZIGINGSPLAN “ANNIE M.G. SCHMIDTPARK, HAPPY ITALY” TE
BERGSCHENHOEK, D.D. 09-04-2018, AGEL ADVISEURS;

BIJLAGE 4

NOTITIE VERKEER EN PARKEREN T.B.V. WIJZIGINGSPLAN "ANNIE M.G. SCHMIDTPARK,
HAPPY ITALY", D.D. 11-04-2018, AGEL ADVISEURS;

BIJLAGE 5

QUICKSCAN FLORA EN FAUNA ANNIE M.G. SCHMIDTPARK BERGSCHENHOEK, D.D. 04-04-2018, EKOZA;

BIJLAGE 6

BERGSCHENHOEK, ANNIE M.G. SCHMIDTPARK GEMEENTE LANSINGERLAND (ZH),
ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK,
VERKENNENDE FASE, D.D. 10-04-2018, TRANSECT B.V.

BIJLAGE 7

NOTA INSPRAAK EN OVERLEG WIJZIGINGSPLAN "ANNIE M.G. SCHMIDTPARK, HAPPY ITALY", D.D. 19 JUNI 2018

BIJLAGE 8

M.E.R.-BEOORDELINGSBESLUIT HAPPY ITALY, D.D. 20 JUNI 2018