

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Molenweg e.o.”

Vastgesteld

Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **REGELS**
- **GEOMETRISCHE PLAATSBEPALING (VERBEELDING)**

Werknummer: 124.203.01 PLANNUMMER, NL.IMRO.1621.BP0098-VAST

Datum: 29 maart 2012

Procedureoverzicht			
	Datum	document	Opmerkingen
Concept 1	22 november 2010	concept	
Concept 2	9 februari 2011		
Voorontwerp	1 maart 2011	definitief	
B & W			
<ul style="list-style-type: none"> • Inspraak • Overleg 	31 maart 2011 tot en met 27 april 2011		
Ontwerp	30 september 2011	definitief	
Terinzagelegging	3 november 2011		
Vaststelling	29 maart 2012	definitief	

TOELICHTING

Inhoud van deze toelichting:	Blz.
1. ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1 Ligging van het plangebied	1
1.2 Ligging van het plangebied in groter verband	1
1.3 Vigerende planologische regeling	2
1.4 Doel van het plan	2
1.5 Voorgeschiedenis	2
2. INVENTARISATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Beleidsaspecten	5
2.2.1 Rijksbeleid	5
2.2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.3 Beleid Hoogheemraadschap	17
2.2.4 Gemeentelijk beleid	17
2.3 Functionele aspecten	22
2.4 Ruimtelijke aspecten	24
2.5 Verkeersaspecten	24
2.5.1 Auto-ontsluiting	24
2.5.2 Langzaam verkeer	25
2.5.3 Openbaar vervoer	25
2.5.4 Parkeren	25
2.5.5 Verkeersintensiteiten	25
2.5.6 Luchthaven Rotterdam The Hague Airport	26
2.6 Milieuaspecten	26
2.6.1 Bedrijven en milieuzonering	26
2.6.2 Akoestische aspecten	30
2.6.3 Bodem	30
2.6.4 Luchtkwaliteit	31
2.6.5 Externe veiligheid	31
2.7 Waterhuishoudkundige aspecten	38
2.7.1 Algemeen	38
2.7.2 Oppervlaktewater	38
2.7.3 Waterkwaliteit	39
2.7.4 Keur Hoogheemraadschap van Delfland	39
2.7.5 Waterberging	40
2.7.6 Waterkeringen	41
2.7.7 Hemelwaterafvoeren	41
2.7.8 Rioleringen	42

Vervolg inhoud van deze toelichting:	Blz.
2.8 Overige aspecten	43
2.8.1 Archeologie	43
2.8.2 Cultuurhistorie	44
2.8.3 Monumenten en karakteristieke panden	44
2.8.4 Molenbiotoop	44
2.8.5 Flora en fauna	45
2.8.6 Technische infrastructuur	45
3. PLANBESCHRIJVING	47
3.1 De zone langs de Zuidersingel	47
3.2 De zone langs de Molenweg	47
3.3 Het binnengebied	48
3.4 Gebied ten noorden van de Bovenkaart	49
4. TOELICHTING OP DE REGELS	51
4.1 Inleiding	51
4.2 Juridische methodiek	51
4.3 Verbeelding	51
4.4 Regels	51
4.4.1 Algemeen	51
4.4.2 Hoofdstuk I Inleidende regels	52
4.4.3 Hoofdstuk II Bestemmingsregels	52
4.4.4 Hoofdstuk III Algemene regels	61
4.4.5 Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel	63
5. UITVOERBAARHEID	65
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
5.2 Economische uitvoerbaarheid	65
5.3 Handhavingsaspecten	65
6. INSPRAAK EN OVERLEG	67
6.1 Algemeen	67
6.2 Inspraak	67
6.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	67

AFZONDERLIJKE BIJLAGEN

Nota inspraak- en overlegreacties, bestemmingsplan Molenweg e.o.

Nota zienswijzen en wijzigingen, bestemmingsplan Molenweg e.o.

Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, Molenweg te Berkel en Rodenrijs, Van der Goes en Groot, 2010

Gasunie, Risicoberekening (QRA) gastransportleiding, 28 april 2010

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied Molenweg e.o. is gelegen in de zuidwesthoek van de gemeente Lansingerland en wordt globaal begrensd door:

- de Zuidersingel (in het zuiden),
- de Molenweg en Bovenmolenweg (in het oosten),
- de Rodenrijse Vaart (in het westen) en
- de gemeentegrens (in het noorden en noordoosten).

De globale ligging van het plangebied is op bijgaande afbeelding weergegeven.



Globale ligging van het plangebied

1.2 Ligging van het plangebied in groter verband

Het noordelijke gedeelte van het plangebied (ten noorden van de Bovenvaart) maakt onderdeel uit van de Groenblauwe Slinger. De Groenblauwe Slinger is een waterrijk natuurgebied dat momenteel ontwikkeld wordt met een ecologische en recreatieve verbinding tussen de Haagse en Rotterdamse agglomeratie en het Groene Hart. Ten noordoosten van het plangebied ligt de Bergboezem Berkel. De Bergboezem maakt onderdeel uit van de Groenblauwe Slinger en is ingericht als calamiteitenpolder voor waterberging.

Ten oosten van het plangebied ligt het in ontwikkeling zijnde grootschalige bedrijvenpark Oudeland.

Aan de westzijde van het plangebied (gemeente Rotterdam) is de Schieveense Polder gelegen. Voor dit gebied zijn plannen opgesteld voor een toekomstige herinrichting van dit gebied. In het gebied direct ten westen van het plangebied zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Naar het zuiden zal het businesspark Schieveen ontwikkeld worden. Belangrijk is daarbij de verbreding van de Doenkade.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de lintbebouwing met hoofdzakelijk woonfuncties langs de Zuidersingel en Rodenrijseweg.

1.3 Vigerende planologische regeling

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen:

- "Rodenrijseweg 1987", vastgesteld op 30 maart 1987, en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 10 november 1987 en
- "Landelijk Gebied" vastgesteld op 11 augustus 1978, en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 30 oktober 1979.

In de loop der tijd zijn voor beide bestemmingsplannen partiële herzieningen vastgesteld die zowel betrekking hadden op onderdelen van de voorschriften als op onderdelen van de plankaart. De bestemmingsplannen en de onderscheiden partiële herzieningen zijn onherroepelijk.

1.4 Doel van het plan

Het bestemmingsplan beoogt een wettelijk verplichte actualisatie te geven van het vigerende juridisch-planologisch kader waarin de bestaande functies in het gebied een adequate juridische regeling wordt geboden. Hierbij wordt een aantal reeds vergunde ontwikkelingen opgenomen in het bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.5 Voorgeschiedenis

In 2003 is voor het gedeelte ten zuiden van de Bovenvaart een bestemmingsplanprocedure gestart. In het kader van de voorbereiding is destijds (2004) inspraak en vooroverleg gevoerd.

De voornaamste reden om destijds een bestemmingsplanherziening op te starten was de wens een herhuisvesting van het bedrijf Koppert B.V. mogelijk te maken binnen het plangebied. Het betreffende bedrijf is gericht op onder meer de productie van biologische gewasbeschermingsmiddelen.

Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure is voor deze ontwikkeling een procedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO (oud) gestart. Op het moment dat duidelijk werd dat deze procedure in geschil kwam bij de rechtbank, is de bestemmingsplanprocedure opgeschort.

Inmiddels is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 juni 2010 uitspraak gedaan met betrekking tot het vrijstellingsbesluit. De uitkomst van de uitspraak is dat het vrijstellingsbesluit op procedurele gronden wordt vernietigd maar dat de rechtsgevolgen in stand blijven.

Nu deze de uitspraak rondom de gevoerde artikel 19 lid 2 WRO procedure bekend is, wordt de actualisatie van het bestemmingsplan Molenweg e.o. weer opgestart waarbij de boven beschreven herhuisvesting van Koppert B.V. is opgenomen.

Vigerende situatie Koppert B.V.

Bij besluit van 22 oktober 2007 is aan Koppert B.V. een eerste fase bouwvergunning verleend voor de oprichting van een nieuw bedrijf op het perceel aan de Molenweg. Vergunning is verleend door vrijstelling te verlenen van de vigerende bestemmingsplannen ex artikel 19 WRO (oud). De vergunning en dus ook de vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) voorzien in de oprichting van kassen, kassen met gaaskooien, bedrijfsruimtes met en zonder cellen, opslagruimtes etc. Alle ruimtes en bijbehorende oppervlaktes worden exact aangegeven op tekeningnummer 1109-V01-1a7opp. Op deze tekening is vrijstelling en vergunning verleend in 2007.

Aan de toepassing van artikel 19 WRO (oud) lag het voorontwerpbestemmingsplan Molenweg versie 2 februari 2006 ten grondslag. Dit bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijke onderbouwing inzake de vestiging van Koppert B.V. aan de Molenweg. Het plan is zowel qua vestiging als bebouwing volledig toegesneden op de voorgenomen huisvesting van Koppert B.V. Een en ander wordt bevestigd in de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam d.d. 10 juni 2009 en de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 26 mei 2010 inzake het tegen de vrijstelling en de bouwvergunning ingestelde beroep.

Het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan Molenweg e.o. beoogt de vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) in te passen. Maatgevend in dit verband zijn de verleende vrijstelling en het bestemmingsplan Molenweg e.o. versie 2 februari 2006.

Op de bestemmingsregeling voor het bedrijf wordt in paragraaf 4.4 (Regels) uitgebreid ingegaan.

2. INVENTARISATIE

2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de bestaande toestand in het gebied en het voor het gebied en de directe omgeving geformuleerd beleid.

2.2 Beleidsaspecten

2.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

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

Het beleid is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De bundelingstrategie waar het rijk voor staat, moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied van de gemeente. Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren. Tenslotte dient de bestaande infrastructuur, inclusief de groen- en waterstructuren en -systemen, optimaal benut te worden.

Voor het plangebied zijn geen specifieke beleidsvoornemens vastgesteld. Gezien de grootschalige ontwikkelingen in de omgeving kan het gebied in de toekomst worden gekenmerkt als een stedelijke randzone.

(Ontwerp-)structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De ontwerp-structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft van 3 augustus 2011 tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegen. Deze structuurvisie vervangt straks, na inwerkingtreding, de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

(Ontwerp-)Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk legt met het (ontwerp-)besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het eerste deel zal naar verwachting 1 oktober 2011 in werking treden. De aanvulling met de onderwerpen uit de SVIR gaat eerst nog naar de Raad van State voor advies.

In het ontwerp-Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden,

begrenzungen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw

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

2.2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

In het kader van de verplichting voortvloeiende uit de Wro om voor haar gehele grondgebied één of meerdere structuurvisies op te stellen, is door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie en de Uitvoeringsagenda voor Zuid-Holland vastgesteld. Tevens is de Provinciale Verordening Ruimte vastgesteld. De structuurvisie en verordening vervangen de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen en de Nota Regels voor Ruimte als provinciaal beleids- en toetsingskader.

De kern van de structuurvisie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op

de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

De nieuwe structuurvisie betekent een voortzetting van het provinciaal beleid zoals dat onder andere in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie was opgenomen.

Niet alleen voor woningbouw, maar ook voor bedrijvigheid wordt tot 2020 - 2040 ingezet op meer differentiatie en kwaliteit in werkmilieus en op zoveel mogelijk herstructurering en intensivering binnen de bestaande ruimte voor bedrijvigheid (de zogenaamde SER-ladder). Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een grotere menging van wonen en werken en een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen.

Het plangebied ten zuiden van de Bovenvaart is op de functiekaart van de Structuurvisie aangemerkt als "Agrarisch landschap". Het gedeelte van het plangebied ten noorden van de Bovenvaart is aangeduid als "Recreatiegebied". Dit noordelijk deel maakt tevens onderdeel uit van een als "Provinciaal Landschap" aangeduid gebied (Provinciaal Landschap Midden-Delfland).



Uitsnede functiekaart Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland

Ontwerp Agenda Landbouw

In de Agenda Landbouw staat de visie van de provincie op een duurzame, economisch rendabele landbouw en de manier waarop deze landbouw gerealiseerd kan worden in de verschillende regio's van de provincie. De Agenda Landbouw is een uitwerking van de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" 2010 - 2020.

De ontwerp Agenda Landbouw brengt een herziening van de Provinciale Structuurvisie met zich mee ten aanzien van het beleid voor maïsteelt/ ruwvoederteelt en schuilstallen. Daarnaast moet de Verordening Ruimte worden herzien ten aanzien van de maximale omvang van het agrarisch bouwblok en regels ten aanzien van schuilstallen.

De ontwerp Agenda Landbouw, de ontwerpherziening landbouw van de Provinciale Structuurvisie en de ontwerpherziening landbouw van de Verordening Ruimte zijn ter inzage gelegd. Provinciale Staten hebben de Agenda Landbouw nog niet vastgesteld.

Doelstelling van de agenda is dat de Zuid-Hollandse grondgebonden landbouw zich verder kan ontwikkelen om zijn sterke positie vast te houden. De landbouw moet duurzaam worden, economisch rendabel zijn en kunnen steunen op een breed maatschappelijk draagvlak.

De provincie onderscheidt drie verschillende types aan landbouwgebieden. Het eerste wordt gevormd door de agrarische topgebieden, waar landbouw een blijvend perspectief heeft voor wat betreft de productie van voedsel voor de (wereld)markt. Het tweede type bestaat uit de agrarische gebieden met een opgave. Hier moet worden gekeken naar vormen van landbouw met meer rendement of naar andere functies. Het derde type bestaat uit de agrarische gebieden in de nabijheid van de stad met een sterke regionale markt voor de afzet van gespecialiseerde producten en diensten. Voor de verschillende types aan agrarische gebieden gelden verschillende regels.

Het plangebied *Molenweg e.o.* is voor wat betreft het deel ten zuiden van de Bovenvaart, aangeduid als *Landbouw onder invloed van de stad*. In de agenda is aangegeven dat de agrarische gebieden in de nabijheid van steden meer dienen te profiteren van de nabijheid van de stad. Goede routenetwerken tussen steden, kwalitatief hoogwaardige streekproducten als zuivel, waterrijke veenweidenlandschappen en cultuurhistorische landschappen vormen hier een sterke basis voor agrotourisme.

De inzet van de provincie is gericht op het vergroten van de toegankelijkheid tot de lokale en regionale markt. Het gaat hier om het binden van de stad als directe klant voor recreatie, educatie, zorg, kinderopvang en directe verkoop. Het vergroten van afzetmogelijkheden in de stad en de organisatie van de keten is van belang. Hierdoor kan een aanzienlijke verbetering van het inkomen per bedrijf gerealiseerd worden. Zo ontstaat er een gezond toekomstperspectief, waarin ook ruimte is voor bedrijven die dicht bij de primaire landbouwactiviteit blijven.

De provinciale landschappen bieden daarmee een divers palet aan plattelandsondernemers. Voor behoud van het agrarische karakter en rust op de grondmarkt hanteert de provincie bebouwingscontouren en beperkt de mogelijkheden tot functieverandering op vrijvallende agrarische bebouwing.

De provincie wil een agenderende rol vervullen, gericht op vergroting van het weerstandsvermogen van de landbouw tegen verdringing door de stad. De ondernemers zullen dit wel zelf moeten doen, maar de provincie kan – naast agendering van het probleem - helpen. Enerzijds door een sterke ruimtelijke regie te voeren, die gericht is op handhaving van de agrarische functie, op het tegengaan van verrommeling, op het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die passen bij landbouwbedrijven met het oog op diensten voor de stad. Anderzijds door het stimuleren van innovaties van slimme product-marktcombinaties en structuurverbetering.

Als acties en maatregelen worden genoemd:

Kaderstellend:





- verbod op schuilstallen ter voorkoming van verrommeling;
- maximaal 20 procent maïs van totaal bedrijfsoppervlak in veenweide landschappen en landgoederenlandschap voor het in stand houden van de openheid van het landschap en het voorkomen dat bodemdaling alsnog tot de problemen gaat behoren;

Stimulerend:

- voortzetting bevordering toeristische activiteiten: vergroten van de fysieke bereikbaarheid van de landschappen door mede te investeren in voet- en fietspaden;
- vergroting van het marktaandeel voor regionale producten door samen met de Zuidvleugelpartners de vraagzijde te stimuleren door bij de 40 procent duurzaam inkoopnorm voor bedrijfsrestaurants en cateraars streekeigen producten op te nemen.

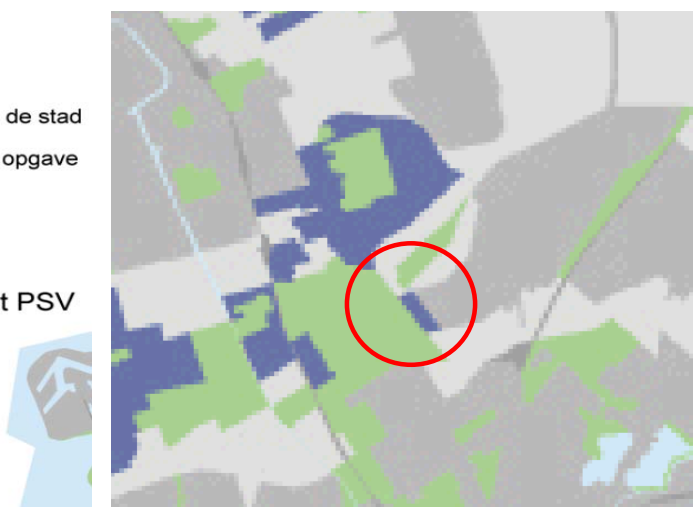
Legenda

Agenda Landbouw

-  Landbouw onder invloed van de stad
-  Landbouwgebieden met een opgave
-  Landbouwtopgebieden
-  Potentieel verziltingsgebied

Vereenvoudigde functiekaart PSV

-  Bebouwing
-  Overig agrarisch gebied
-  Boomteelt / Bollenteelt
-  Natuur en recreatie



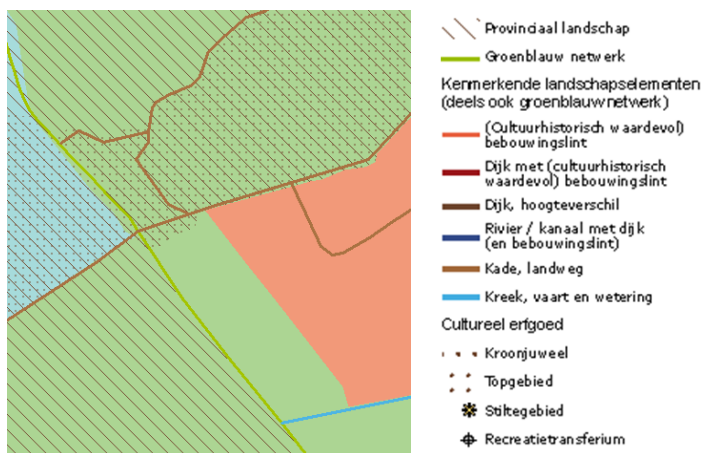
Uitsnede uit de kaart met afbakening van de agrarische landschappen (bijlage 3 van de Agenda Landbouw)

Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland, Topgebied 9: Midden - Delfland

Het gebied ten noorden van de Bovenvaart is gelegen in het gebied dat door de provincie is aangewezen als “Topgebied Cultureel Erfgoed Midden-Delfland”. De beleidslijnen voor dit gebied zijn door de provincie uitgewerkt in het cultuurhistorisch regioprofiel Topgebied 9: Midden - Delfland.

Topgebieden zijn gebieden waar cultuurhistorische waarden in bijzondere mate én in onderlinge samenhang voorkomen. Het culturele erfgoed is in deze gebieden nog in grote mate bepalend voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit. In totaal heeft de provincie 16 topgebieden aangewezen. Binnen de Topgebieden zijn enkele zogenaamde ‘kroonjuwelen’ aangemerkt: cultuurhistorische ankerpunten van een topgebied die in zeer sterke mate bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek. In voorliggend plangebied zijn geen kroonjuwelen aangewezen.

De beleidslijn voor de Topgebieden is dat cultuurhistorie de randvoorwaarde vormt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De continuïteit van het karakter van de het gebied staat hierbij voorop. Uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen is het behouden en versterken van het karakter.



Uitsnede uit de kwaliteitskaart van de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, waarop het noordelijk deel van het plangebied is aangemerkt als “Topgebied”

Overig provinciaal beleid

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de KRW, het NBW en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft

op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de Verordening Ruimte (2010) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone(s) en de kernzone die horen bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Groenblauwe Slinger

Aan de noordzijde van het plangebied is door de provincie Zuid-Holland de Groenblauwe Slinger geprojecteerd. Het gedeelte van het plangebied ten noorden van de Bovenvaart maakt onderdeel uit van deze Groenblauwe Slinger.

De Groenblauwe Slinger is de S-vormige open ruimte die resteert tussen de Haagse en Rotterdamse agglomeratie en die het Groene Hart verbindt met Midden-Delfland. Dit gebied zal de komende jaren uitgroeien tot een waterrijk natuurgebied van ongeveer 200 km²; een gebied met een ecologische en recreatieve taak voor ruim twee miljoen omwonenden. Een gebied dat voorkomt dat de Haagse en Rotterdamse regio's samenklonteren tot één verstedelijkt gebied. De Groenblauwe Slinger is een krachtige kwaliteitsimpuls voor het leef-, woon- en werkklimaat in de regio. Daarmee levert hij een belangrijke bijdrage aan de aantrekkelijkheid van het woon- en vestigingsklimaat van de zuidvleugel van de Randstad.

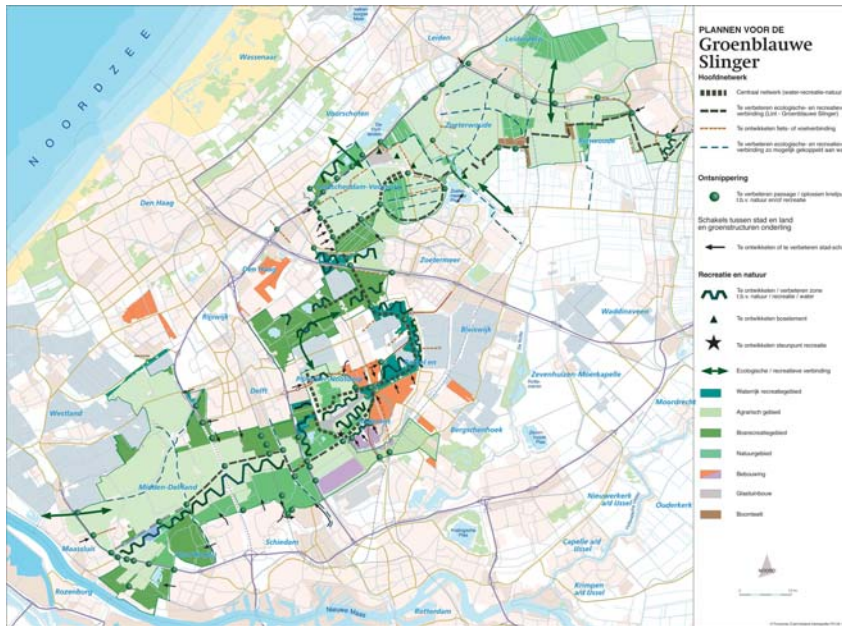
De Groenblauwe Slinger is opgedeeld in een aantal deelgebieden. Ten noordoosten van het plangebied ligt het deelgebied Groenzone Berkel-Pijnacker. De Groenzone Berkel-Pijnacker wordt omgevormd tot een waterrijk natuur- en recreatiegebied. Voor dit gebied is het bestemmingsplan 'Groenzone' opgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels van kracht.

Oude Leede is het deelgebied gelegen aan de noord- en westkant van het plangebied. Het noordelijke deel van het plangebied (ten noorden van de Bovenvaart) maakt onderdeel uit van het deelgebied Oude Leede.

Het gebied Oude Leede krijgt een steeds belangrijkere functie als groene oase in een aan alle kanten oprukkende verstedelijking. In 1998 is de Gebiedscommissie Oude Leede ingesteld, die de provincie adviseert over definitieve inrichtingsplannen. Het uitgangspunt is het huidige open karakter van het gebied zoveel mogelijk intact te laten. De polder Oude Leede en de

bergboezem zullen daarbij naar verwachting worden ingericht als waterrijk natuur- en recreatiegebied. Het westelijk gelegen natuurreservaat De Akerdijkse Plassen zal in zijn huidige vorm blijven bestaan.

Voor het gedeelte van Oude Leede dat is gelegen binnen voorliggend plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. Doelstellingen richten zich ter plaatse in de eerste plaats op het behoud van de bestaande natuur- en recreatieve waarden.



Hoofdnetwerk Groenblauwe Slinger



Uitsnede Hoofdnetwerk Groenblauwe Slinger

Provinciaal toetsingskader: Verordening Ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. Bij de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, hanteert de provincie Zuid-Holland de Provinciale Verordening. Bij de opzet van voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de provinciale richtlijnen.

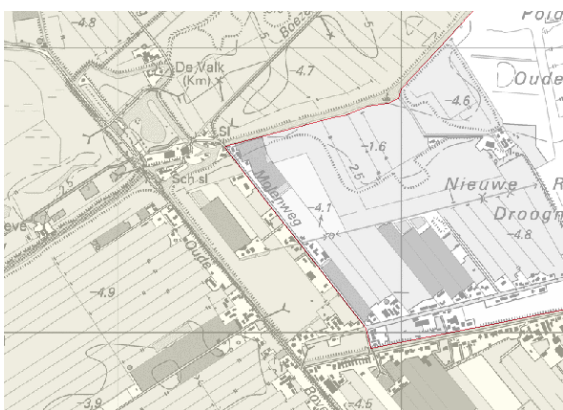
In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van

bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid.

De in het plangebied begrepen gronden zijn gelegen buiten de in de verordening aangegeven bebouwingscontour.



Uitsnede uit kaart 1 van de Provinciale Verordening Ruimte waarop de bebouwingscontouren zijn aangegeven.

Het noordelijk deel is aangemerkt als Provinciaal landschap (Beeldkwaliteitsparagraaf nationale en provinciale landschappen en rijksbufferzones). In artikel 6 van de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van provinciale landschappen. Ontwikkelingen mogen in bestemmingsplannen alleen mogelijk worden gemaakt wanneer de kernkwaliteiten behouden blijven of worden versterkt. Voorliggend plan maakt ter plaatse geen ontwikkelingen mogelijk. Met het gedetailleerd bestemmen van het bestaande functies en bebouwing is een beheerregeling opgesteld waarmee de bestaande kwaliteiten worden geborgd.

Tevens zijn een aantal regionale waterkeringen aangegeven in het plangebied. Voor de molen De Valk is aangegeven dat een beschermingszone geldt.

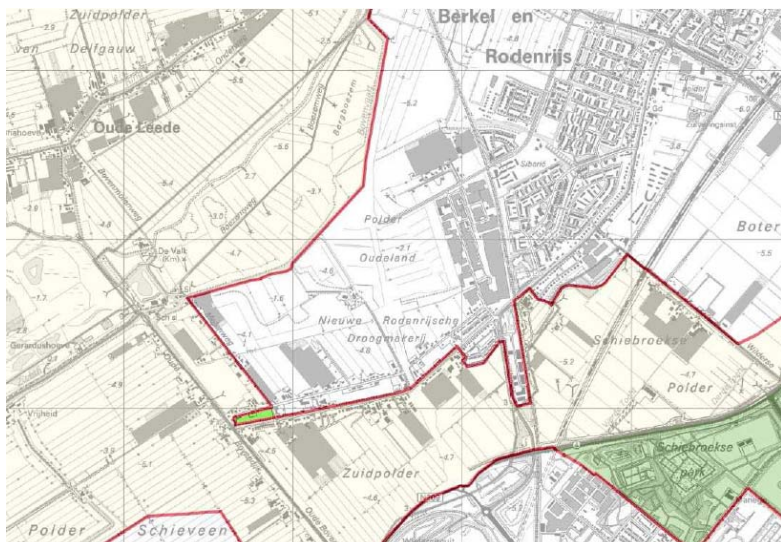
Het gedeelte binnen het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Eerste Herziening Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte

De structuurvisie en verordening van de provincie is herzien in de Eerste Herziening Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte.

Voor het dubbele lint Zuidersingel/Rodenrijseweg is een wijziging van de bebouwingscontour opgenomen. In het voormalige streekplan RR2020 was dit lint aangeduid als 'stads- en dorpsgebied'. Op de functiekaart van de Provinciale Structuurvisie is het gedeelte ten westen van de N471 abusievelijk aangeduid als 'bedrijventerrein' en lijkt daarmee onderdeel uit te maken van bedrijventerrein Oudeland. Een ander deel is aangeduid als buitengebied. Door aanpassing van de functiekaart, de bedrijventerreinkaart en de contourenkaart wordt de situatie

weer conform het streekplan weergegeven. De bebouwing ten noorden van de Zuidersingel is niet opgenomen binnen de bebouwingscontour. Ook na de herziening van de verordening is het gehele plangebied Molenweg e.o. gelegen buiten de bebouwingscontour.



Bebouwingscontour uit de Provinciale Verordening Ruimte na herziening.

Bij de herziening van de verordening is een regeling opgenomen die nieuwe woningen mogelijk maakt in bestaande bebouwingslinten buiten de aangegeven bebouwingscontour. Hieraan zijn verschillende voorwaarden verbonden onder andere is bepaald dat de op te richten woning, bestaande bebouwing (van ten minste hetzelfde volume) dient te vervangen. Ook is aangegeven dat een nieuwe woning moet worden opgericht op ongeveer dezelfde locatie als de te saneren bebouwing.

2.2.3 Beleid Hoogheemraadschap

Beleidsregel Veendijken Hoogheemraadschap Delfland

De stabiliteit van veendijken blijkt kleiner dan aangenomen. Hoogheemraadschap Delfland wil daarom nadrukkelijk voorkomen dat de stabiliteit nog verder afneemt. Delfland wil de ruimte die er bij veendijken is, vrij houden om in de nabije toekomst veendijken indien noodzakelijk te kunnen versterken. De veendijken moeten beter worden beschermd en vrij gehouden worden van waterkeringvreemde elementen, zoals huizen en bomen.

In maart 2005 heeft het hoogheemraadschap de beleidsregel 'Niet Bouwen op Veendijken' vastgesteld. In 2007 is het beleid voor veendijken geëvalueerd. De belangrijkste conclusie is dat over de sterkte en het gedrag van veendijken nog steeds onvoldoende bekend is, waardoor veendijken risicovolle kaden blijven. Verder heeft landelijk onderzoek nog niet geleid tot duidelijke richtlijnen voor veendijken. Delfland blijft daarom de veendijken extra beschermen

door de kernzone vrij te houden of te wel geen nieuwe waterkeringvreemde elementen op veendijken toe te staan (volgens het 'nee, tenzij'-principe).

De 'Beleidsregel veendijken' kent verbeteringen en meer mogelijkheden voor maatwerk. Door een artikelsgewijze opzet is de beleidsregel overzichtelijker.

De nieuwe 'Beleidsregel veendijken' is per 21 januari 2008 in werking getreden, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2008. De hoofdregel van de nieuwe Beleidsregel veendijken is dat het college geen vergunning verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk.

De beleidsregel heeft niet tot doel om het effectief en efficiënt verbeteren van het waterkerend vermogen van veendijken te belemmeren. Daartoe introduceert de beleidsregel een aantal uitzonderingen op de hoofdregel. Bij verbeteringen van veendijken kunnen twee, van elkaar verschillende, onderliggende doelstellingen worden onderscheiden:

1. vergroting van de veiligheid van het achterland (uit te voeren door Delfland);
2. aanbrenging van werken (uit te voeren door derden of Delfland).

Dit onderscheid is van belang omdat bij de aanbrenging van werken (als beoogde activiteit) beslag wordt gelegd op de nog aanwezige, open ruimte voor toekomstige versterkingen. In geval de veendijk enkel wordt versterkt, dus zonder de aanbrenging van werken, wordt de open ruimte voor toekomstige versterkingen niet ingeperkt.

Het uitvoeren van kadeverbeteringen uitsluitend voor het vergroten van de veiligheid van het achterland is een taak die blijkens het reglement berust bij Delfland als waterkeringbeheerder. Kadeverbeteringen voor het vergroten van de veiligheid worden alleen door Delfland uitgevoerd. Delfland bepaalt zelf wanneer een dergelijke kadeverbetering noodzakelijk is. Er zijn drie manieren om ten behoeve van de vergroting van de veiligheid een kadeverbetering uit te voeren:

- a. buitengewoon onderhoud;
- b. verbetering buiten het leggerprofiel;
- c. structurele kadeverbetering.

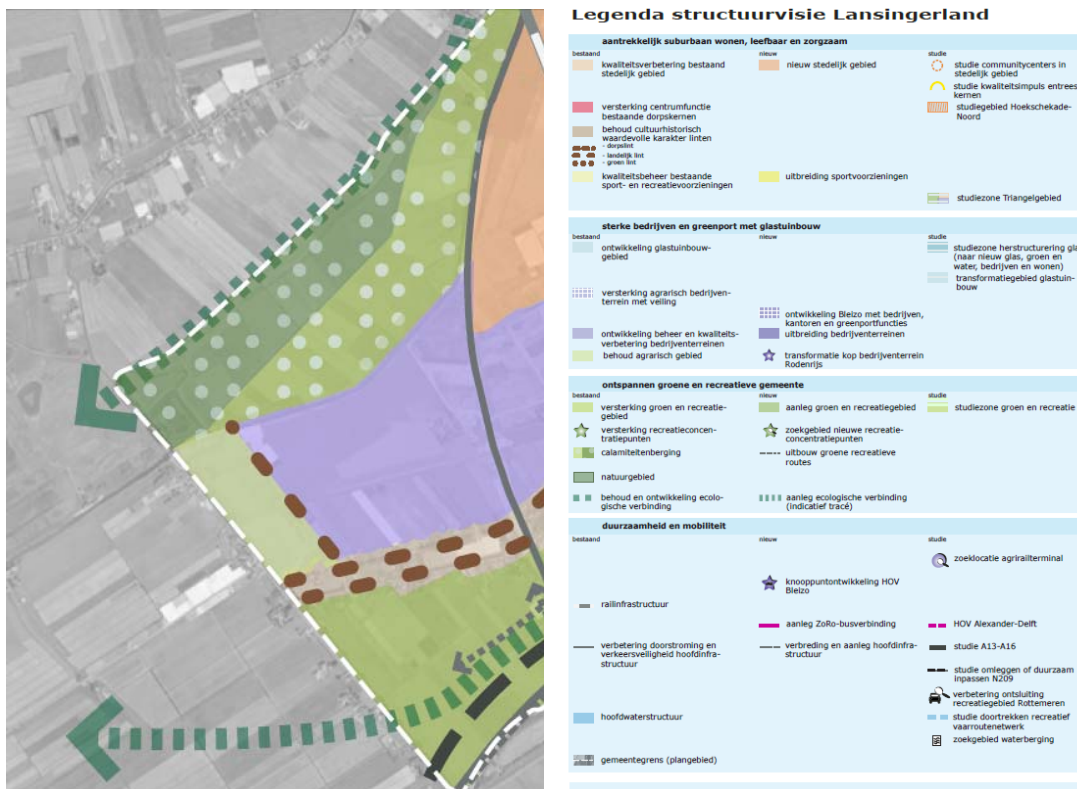
In voorliggend plan is een regeling opgenomen waarbij de belangen van de waterkeringen door middel van een dubbelbestemmingen geborgd worden. Mogelijke kadeverbeteringen zijn binnen deze regeling mogelijk.

2.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen.

Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast.



Uitsnede van de Structuurvisiekaart ter plaatse van het plangebied

Doelen van de structuurvisie zijn:

- visie én uitvoeringsprogramma tot 2025;
- doorkijk naar de lange termijn;
- toetsingskader voor nieuwe initiatieven;
- basis voor actualisatie bestemmingsplannen;
- mogelijkheden om kosten te verhalen;
- voldoen aan de verplichting nieuwe Wro.

Op de kaart van de Structuurvisie zijn de linten langs de Molenweg en Zuidsingel aangeduid als landelijk lint met te behouden cultuurhistorische waarden.

Voor het gebied tussen de Zuidersingel en de Bovenvaart is aangegeven dat in het kader van 'sterke bedrijven en greenport met glastuinbouw' het bestaan agrarische gebied behouden blijft.

Het noordelijke gedeelte van het plangebied (ten noorden van de Bovenvaart) is aangeduid als onderdeel van het groen- en recreatiegebied Groenzone Berkel-Pijnacker. Als onderdeel van de Groenzone is het behoud/ontwikkeling van een ecologische verbinding aangegeven.

Voor het gebied ten zuiden van de Zuidersingel is de aanleg van een groen- en recreatiegebied Vlinderstrik voorzien. Ten oosten van het plangebied is het bedrijvenpark Oudeland opgenomen. Voor het plangebied zelf zijn in de structuurvisie geen specifieke projecten benoemd. Voor het noordelijk deel van het plangebied (ten noorden van de Bovenvaart) dat onderdeel uit maakt van de Groenblauwe Slinger is het beleid in de eerste plaats gericht op het behoud van de bestaande kwaliteiten.

Visie groen en recreatie

Visie Groen en Recreatie van de gemeente Lansingerland bevat voorstellen voor de aanleg van een samenhangende schil van groen- en recreatiegebieden rondom de woonkernen van deze gemeente.

In deze schil zijn doorlopende fiets- en wandelroutes voorzien, wordt ingezet op een verruiming van het aanbod van recreatie- en vrijetijdsvoorzieningen en op een goed beheer van de groen- en recreatiegebieden. De gemeente kan zich daarmee als groene recreatieve gemeente positioneren te midden van de haar omliggende steden. De verwezenlijking van de opgaven die uit de visie voortvloeien, dragen ook bij aan de doelstellingen van de Stadsregio, zoals de totstandbrenging van de Groenblauwe Slinger.

Economische visie 2011-2016

De economische visie van de gemeente Lansingerland geeft richting aan het economisch beleid voor de periode 2011-2016. In de visie worden de verschillende economische beleidsterreinen bijeengebracht zodat een overkoepelend economisch beleid ontstaat. De economische visie bestrijkt in de basis de gewenste ontwikkelingen op het gebied van samenwerking, bedrijventerreinen (bestaand en nieuw), glastuinbouw, de winkelcentra en recreatie en leisure.

In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Mobiliteitsplan Lansingerland beweegt

Gemeente Lansingerland heeft in het mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt" op hoofdlijnen het verkeers- en vervoerbeleid tot 2020 vastgesteld. Het mobiliteitsplan bestaat uit een visiedocument en een maatregelenpakket. Het visiedocument is op 28 mei 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In het visiedocument wordt de huidige situatie beschreven, de belangrijkste knelpunten geanalyseerd en er worden oplossingsrichtingen naar voren gebracht. Daarnaast is er een kader voor uitwerkingsnota's opgenomen. Uitwerkingen van het beleid moeten passen binnen de oplossingsrichtingen die in het mobiliteitsplan zijn vastgelegd.

De gemeente wil veilige netwerken bieden voor alle vervoerswijzen. Die netwerken moeten het verkeer snel en efficiënt afwikkelen, met zo min mogelijk effect op mens, natuur en milieu.

Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus in voorbereiding (concept d.d. december 2010).

Welstandsnota 3B Gemeenten

De gemeente Lansingerland heeft in de “Welstandsnota 3B gemeenten Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk” haar welstandsbeleid verwoord. Het streven is gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving door daarvoor in voldoende mate zorg te dragen. In de welstandsnota wordt een onderscheid gemaakt naar vier welstandsniveaus: 1) zware toetsing, 2) reguliere toetsing, 3) lichte toetsing en 4) welstandsvrij.

De bebouwing langs de Zuidersingel kent, als onderdeel van het doorlopende lint van de Rodenrijseweg, een zware welstandstoetsing. Het overige deel van het plangebied is in de nota aangeduid als landelijk gebied en kent een reguliere welstandstoetsing.

Waterplan Lansingerland

Op 29 april 2010 is het Waterplan Lansingerland vastgesteld. Het doel van het Waterplan is het maken van afspraken, waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Dit watersysteem moet voldoen aan landelijke en Europese normen en moet gebaseerd zijn op een gezamenlijke visie van Gemeente en hoogheemraadschappen. Onderdelen hiervan zijn:

- a. een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
- b. een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
- c. een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de Gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen Gemeente en hoogheemraadschappen.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 (GRP) staat beschreven hoe de Gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn niet alleen maatregelen opgenomen voor het voorkomen van water op straat, maar ook om emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater te reduceren. Daarnaast heeft de Gemeente aanvullende maatregelen opgenomen ter verbetering van de waterkwaliteit (het ‘waterkwaliteitsspoor’). De Gemeente wil in 2010 een afkoppelplan opstellen om de mogelijkheden voor afkoppelen in beeld te brengen. De Gemeente stelt in de komende planperiode van het GRP een meetplan op voor de monitoring van de riolering en voert deze monitoring ook uit. Hiervoor wordt samenwerking gezocht met de hoogheemraadschappen.

2.3 Functionele aspecten

In het plangebied is een aantal deelgebieden te onderscheiden:

- de linten langs de Molenweg en Zuidersingel met hoofdzakelijk woonpercelen;
- agrarische percelen tussen de percelen aan de Molenweg en de Rodenrijse Vaart;
- het noordelijke deel van het plangebied met:
 - de Berkelse Zweth met waterstaatkundige functies, woningen en een (garage)bedrijf;
 - een recreatiegebied ten noorden hiervan;
 - open agrarische percelen in het meest noordelijke deel van het plangebied.

Linten

Aan de Zuidersingel en de Molenweg is hoofdzakelijk sprake van een aantal woonpercelen. Aan de Molenweg 39-41 is een opslag- en transportbedrijf gevestigd.

Op een aantal woonpercelen is sprake van een grotere oppervlakte van bijgebouwen, waarbij sprake is van andere activiteiten (een ambachtelijk bedrijf, een paardenhouderij en een hobbyboer).

Het ambachtelijke bedrijf en de paardenhouderij zijn gelegen aan de Molenweg. Op een perceel aan de Zuidersingel (nummer 94) worden hobbymatig een aantal dieren gehouden (hobbyboer). Voor deze activiteiten kan, gelet op de provinciale criteria ten aanzien van de beoordeling van agrarische bedrijfsactiviteiten, gelet op de algemeen gehanteerde toetsingscriteria, niet worden gesproken van een “volwaardige” agrarische bedrijfsvoering (minder dan 60 nge’s (nationale grootte eenheid)). De eigenaar wil het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing nog geruime tijd voortzetten. Nu de gemeente geen actief beleid voert ten aanzien van eventuele beëindigingen van de activiteiten en/of sanering van de aanwezige bebouwing wordt voor de hierboven bedoelde percelen, mede gezien de jurisprudentie op dit onderdeel, een positieve bestemming gerechtvaardigd geacht.

Op een perceel aan de Zuidersingel (tussen nummer 102 en 104) is sprake van een opslagloods. Deze loods wordt niet bedrijfsmatig gebruikt. Eigenaar van de gronden is voornemens ter plaatse een zelfstandige woning te realiseren. Deze mogelijke ontwikkeling is niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Te zijner tijd zal hiervoor een zelfstandige procedure gevolgd kunnen worden (uitgebreide omgevingsvergunning). De loods heeft op de verbeelding de aanduiding ‘opslag’ gekregen. In de regels is bepaald dat op gronden met deze aanduiding een opslagloods mag worden gebouwd uitsluitend ten dienste van de bestemming.

Agrarische percelen tussen Molenweg en Bovenvaart

Het gebied achter de percelen van de Molenweg en Zuidsingel heeft hoofdzakelijk een agrarische functie. In het zuidelijk deel is de herhuisvesting van het bedrijf Koppert B.V. mogelijk

gemaakt middels een vrijstellingsprocedure (zie ook paragraaf 1.5). De bedrijfsvoering is gericht op het kweken van biologische gewasbeschermingsmiddelen. Voor een deel van het productieproces is het bedrijf afhankelijk van kassen. Qua aard en verschijningsvorm vertoont het bedrijf een gelijkenis met een specifiek glastuinbouwbedrijf. Conform het bouw- en inrichtingsplan is de bedrijfsbebouwing, geen kassen zijnde, hoofdzakelijk aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd. Tevens is de bedrijfsvloeroppervlakte en de hoogte van de bij het bedrijfscomplex behorende kantoren beperkt.

In het noordelijke deel is een glastuinbouwbedrijf gevestigd met aan de zuidkant de bedrijfsbebouwing (anders dan kassen).

Noordelijk deel plangebied

In het gedeelte van het plangebied direct ten noorden van de Bovenvaart liggen verschillende functies: enkele woningen (onder andere aan de Molenweg en Molenkade), een waterstaatkundig terrein met waterstaatkundige voorzieningen (gemaal), een sluis en een garagebedrijf.

Ten noorden hiervan is een waterrijk recreatiegebied gelegen met parkeergelegenheid en voetpaden. Dit recreatiegebied bij de Zweth is verbonden met de recreatiegebieden van de Achterdijkse Plassen en Bergboezem Berkel.

Het meest noordelijke deel van het plangebied wordt gevormd door agrarische percelen. In dit gedeelte is de, als rijksmonument aangewezen, historische molen De Valk gelegen met een nabij gelegen cluster van historische bebouwing. De molen en de nabij gelegen bebouwing hebben een woonfunctie. De molen heeft een molenbiotop die over het noordelijk deel van het plangebied valt. Binnen deze molenbiotop is het niet toegestaan nieuwe bebouwing en hoge beplanting op te richten die de windvang van en het zicht op de molen van de molen kunnen beperken. Langs de Bovenmolenweg in het uiterste noorden van het plangebied is een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. In de noordwesthoek van het plangebied is tot slot een vrijstaande woning gelegen.

Watergangen

Aan de westrand en in het noordelijk deel van het plangebied liggen brede watergangen. Deze watergangen maken deel uit van de boezem en liggen hoger dan het omliggende gebied. De zones langs de boezem hebben een waterkerende functie. Voor de zones langs de waterkeringen en de in het plangebied gelegen hoofdwatergangen gelden tevens de bepalingen uit de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland.

2.4 Ruimtelijke aspecten

Langs de Zuidersingel en Molenweg is sprake van “lintbebouwing”.

Ten behoeve van de hervestiging van een bedrijfsonderdeel van Koppert B.V. zijn de glasopstallen van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf in 2003 gesloopt. Momenteel wordt op basis van het gemaakt inrichtingsplan het perceel opnieuw ingericht.

Meer naar het noorden bevindt zich een kassencomplex, waarbij een bedrijfscentrum centraal in het gebied is gesitueerd. Dit bedrijfscentrum wordt ontsloten vanaf de Molenweg.

Direct ten zuiden van de Bovenvaart, bevindt zich een brede onbebouwde zone. Dit terrein is sterk glooiend, vanwege de hoger gelegen Bovenvaart en de daarlangs gelegen waterkering. Het open karakter van het gebied wordt, met name in de directe omgeving van de sluis ten noorden van de Bovenvaart waardevol geacht.

Belangrijke ruimtelijke elementen ten noorden van de Bovenvaart zijn de genoemde sluis, de als rijksmonument aangewezen molen met de nabij gelegen beeldbepalende panden alsmede de groene ruimte van het recreatiegebied en de open agrarische percelen. De samenhang tussen de historische water- en wegenstructuur, het open landschap en (historische) bebouwing vormt een belangrijke ruimtelijke kwaliteit welke als zodanig zijn beschreven in het cultuurhistorisch regioprofiel Midden-Delfland. Tevens maken deze gronden deel uit van de Groenblauwe Slinger.

2.5 Verkeersaspecten

2.5.1 Auto-ontsluiting

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Molenweg. De weg voorziet voornamelijk in de ontsluiting van de percelen, die gelegen zijn langs de Molenweg en de Bovenmolenweg, en biedt een verbinding met Delft en Pijnacker. De weg is gecategoriseerd als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/uur en heeft het karakter van een landelijke weg.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een gedeelte van de Zuidersingel. Hier is sprake van een doodlopende weg. De weg vervult uitsluitend een functie voor de ontsluiting van de aangrenzende percelen.

De buiten het plangebied in het Lint gelegen woningen (dat wil zeggen het gebied tussen de Zuidersingel en de Rodenrijseweg) zijn ontsloten vanaf de Zuidersingel.

Het glastuinbouwbedrijf en Koppert B.V. wordt ontsloten via een kavelweg die aansluit op de Molenweg. De aard van de bedrijfsactiviteiten aan de Molenweg is van dien aard dat slechts sprake zal zijn van beperkt autoverkeer met overwegend lichte en middelzware bedrijfswagens. Daarnaast zullen de verkeersbewegingen vanwege het bedrijf in hoofdzaak betrekking hebben

op intern transport tussen de locatie aan de Molenweg en het bedrijfscentrum van Koppert B.V. dat is gevestigd op het bedrijventerrein Rodenrijs.

Ten noorden van de Bovenvaart wordt het gebied ontsloten vanaf de Molenweg, Molenkade en de Bovenmolenweg.

2.5.2 Langzaam verkeer

De Molenweg vervult mede een functie voor fietsverkeer.

Ook de Zuidersingel vervult, als alternatief voor de Rodenrijseweg een belangrijke fietsverbinding voor fietsverkeer richting centrumgebied.

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Ackerdijkseweg die met een brug over de Berkelse Zweth verbonden is met de Oude Bovendijk (langse de Rodenrijse Vaart). Het gedeelte ten noorden van de brug is een langzaam verkeersverbinding en vormt een verbinding die voor de ontsluiting van het recreatiegebied bij de Zweth en de Ackerdijkse Plassen van belang is. In het recreatiegebied zijn verschillende voetpaden gelegen.

2.5.3 Openbaar vervoer

In de directe omgeving is geen halte voor openbaar vervoer aanwezig. Voor het plangebied wordt een openbaarvervoersverbinding niet van belang geacht. Binnen Koppert B.V. is sprake van een vervoersmanagement waarbij, met name gedurende de spits, sprake is van bedrijfsvervoer naar de openbaar vervoersvoorzieningen, waaronder het station Rodenrijs.

2.5.4 Parkeren

Bij de inrichting van bedrijfspercelen is het beleid gericht op het voorzien in de eigen parkeerbehoefte op zowel bedrijfspercelen als woonpercelen. Bij het inrichtingsplan van Koppert B.V. binnen het plangebied is naast parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers tevens rekening gehouden met een aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens. Bij de woningen is er in het algemeen voldoende mogelijkheid voor het realiseren van een parkeerplaats op het perceel. In het noordelijk deel van het plangebied is ruimte voor parkeren ten behoeve van het recreatiegebied.

2.5.5 Verkeersintensiteiten

De verkeersintensiteiten op het laatste gedeelte van de Zuidersingel zijn beperkt omdat hier sprake is van een doodlopende weg en er alleen sprake is van bestemmingsverkeer. Met de openstelling van de N471 is het aantal verkeersbewegingen op de Rodenrijseweg en de Molenweg licht afgenomen.

Het noordelijk gelegen glastuinbouwbedrijf genereert weinig verkeer. Hetzelfde geldt overigens voor het transportbedrijf aan de Molenweg. Het perceel heeft hoofdzakelijk een functie als bedrijfsmatige opslag en stalling van de bij het bedrijf behorende voertuigen.

Het bedrijf van Koppert B.V. genereert wel een aantal verkeersbewegingen, die hoofdzakelijk plaatsvinden gedurende de dagperiode (van 7.00 uur tot 19.00 uur). Voor de avond- en nachtperiode worden op basis van de bedrijfsgegevens slechts zeer beperkte verkeersbewegingen verwacht.

Als gevolg van de aanleg van de provinciale weg N471 (inclusief de tunnelbak onder de Rodenrijseweg, Rodenrijse Vaart en Zuidersingel) is de Zuidersingel ruimtelijk en verkeerskundig ter hoogte van de tunnelbak van de N471 onder de Rodenrijse Vaart/Rodenrijse weg onderbroken c.q. "geknipt". Het autoverkeer (komend vanaf de Molenweg en gaand in de richting van bedrijventerrein Rodenrijs en vice versa) zal door de "knip" hiervan geen gebruik meer kunnen maken. Dit autoverkeer dient in de toekomst gebruik te maken van de Rodenrijseweg. Deze route kent een tweetal knelpunten, te weten de brug, die gelegen is over de Rodenrijse Vaart en in het verlengde van de Molenweg, en de Rodenrijseweg ter hoogte van de Vosmaerstraat (de zogenaamde "flessenhals"). De doorgang bij de beide locaties is namelijk vrij smal voor (vracht)auto's.

Het eerste knelpunt is opgelost door middel van het aanpassen van de boogstralen aan de zijde van de Rodenrijseweg richting de onderhavige brug. Het tweede knelpunt is opgelost door de aanleg van een (tijdelijke) weg tussen de Zuidersingel en de N471 ter hoogte van de Laan van Koot. Hierdoor heeft het autoverkeer een alternatieve route en hoeft het niet via de "flessenhals". Overigens zal de (tijdelijke) weg te zijner tijd opgaan in de nieuwe wegenstructuur van bedrijventerrein Oudeland.

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een verkeersaantrekkende werking. Ook vindt met voorliggend plan geen wijziging plaats van de verkeersstructuur.

2.5.6 Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Instrument Landing System Rotterdam The Hague Airport

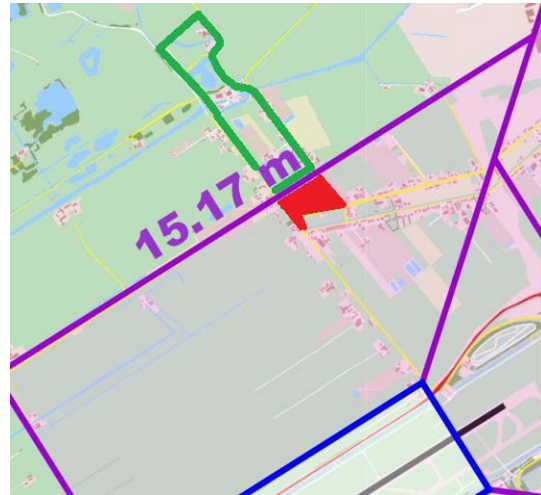
Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van het vliegveld "Rotterdam The Hague Airport" zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van luchtvaartterrein aanwezig

Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS) infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkransen, heistellingen, et cetera), vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen versturende obstakels te

beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS hulpmiddelen.

Het zuidelijk deel van het plangebied "Molenweg e.o." bevindt zich in een toetsingsvlak van de CNS apparatuur. Het betreft het vlak waarvoor een toetsingshoogte geldt van 15,17 m boven NAP. De toetsingsvlakken zijn ingesteld ten behoeve van het Instrument Landing System (ILS). Het ILS is een radionavigatiesysteem waarmee een vliegtuig een precisienadering op een landingsbaan kan uitvoeren.

Een toetsingsvlak is er in de eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden waarmee onderzocht kan worden of het voorgenomen (bouw)plan de werking van apparatuur mogelijk verstoort. Zodat kan worden bekeken of een eventuele verstoring toelaatbaar is en kan in een vroeg stadium gezamenlijk naar oplossingen gezocht worden.



Toetsingsvlakken ILS 24

Ter plaatse van het vlak waar een toetsingshoogte geldt van 15,17 m NAP is de toegestane bouwhoogte op basis van voorliggend bestemmingsplan, mede gelet op het polderpeil, ruim onder de toetsingshoogte. Voor bebouwing geldt een maximale hoogte van 10 m, voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een hoogte van maximaal 13,5 m. Hiermee vormt de toetsingszone geen belemmering.

Ter bescherming van de belangen van de luchtbeveiligingssystemen is het toetsingsvlak van ILS 24 opgenomen op in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Aangegeven is in de regels dat indien de hoogte de toetsingsvlakken doorsnijden er advies dient te worden ingewonnen bij LVNL (Luchtverkeersleiding Nederland) of diens rechtsopvolger. Indien de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie en surveillancehulpmiddelen afdoende is gewaarborgd, kunnen afwijkende hoogten worden toegestaan.

2.6 Milieuaspecten

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Molenweg e.o." is onderzoek gedaan naar de milieu-planologische aspecten. In onderstaande onderdelen wordt kort ingegaan op de diverse deelaspecten.

2.6.1 Bedrijven en milieuzonering

De binnen het plangebied gelegen bedrijven vallen onder het begrip inrichtingen als bedoeld in artikel 1.1 leden 1 en 3 van de Wabo. Voor de aanwezige bedrijven kan, indien het bedrijf voldoet aan de voorwaarden als bedoeld in het Activiteitenbesluit, worden volstaan met een melding. Indien niet kan worden voldaan aan de voorwaarden uit genoemde AMvB is een omgevingsvergunning nodig.

In het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd.

Adres	Milieu-categorie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand tot gevoelig object	Omschrijving
Molenweg 35 NABIJ Koppert B.V.	3.1	50 (geluid, stof) 30*	+/- 30 m	Fokken en houden van overige dieren (bijen) (125), opslag kunstmest (9999.8), gasmotor (9999.20)
Molenweg 41-43	3.2	100 (geluid) 50*	+/- 10 m	Goederenwegvervoerbedrijven (6024.2)
Molenweg 55A	2	30 (geluid) 10*	> 10 m	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen) (4000.5)
Molenweg 61	2	30 (geluid) 10*	+/- 15 m	Teelt van groenten, bloemen en champignons (0112.1)
Molenweg 83	2	30 (geluid) 10*	> 10 m	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen) (4000.5)
Molenweg 113	1	10 (geluid) 0*	+/- 5	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.
Bovenmolenweg 123	3.2	100 (geur) 50*	+/- 15 m	Fokken en houden van rundvee (121)
Bovenmolenweg 123 NABIJ	2	30 (geluid) 10*	> 10 m	Gemalen (41) Waterdistributiebedrijven met pompvermogen tot 1 MW
Molenkade 2	2	30 (geluid) 10*	< 10 m	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (5010.3)

* Na reductie conform gemengd gebied

De richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk zijn genoemd in de tabel. Omdat sprake is van een 'gemengd gebied', op basis van de brochure van de VNG, kan uitgegaan worden van een gereduceerde richtafstand. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap, omdat sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Na reductie is de

maximale richtafstand van de genoemde bedrijven conform de met een * aangegeven richtafstand.

Voor het merendeel van de situaties kan daarmee voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat. In een aantal situaties reikt de richtafstand tot over gevoelige objecten. Het gaat om:

- Het bedrijf Koppert B.V. aan de Molenweg 35;
- Het goederenwegvervoerbedrijf aan de Molenweg 41-43;
- De veehouderij aan de Bovenmolenweg 123;
- Het autobedrijf aan de Molenkade 2

Hierbij wordt opgemerkt dat in voorliggend bestemmingsplan de vigerende planologisch/juridische situatie gehandhaafd blijft. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van de bestaande bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Zie verder ook paragraaf 4.4.

Koppert B.V.

Voor de vestiging van Koppert B.V. is een milieuvergunning verleend op basis van de Wet milieubeheer (oud). Binnen het kader van de vergunning zijn voorwaarden gesteld aan de bedrijfsvoering. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op 15 m van het bedrijfsperceel van Koppert B.V. Het betreft de woning aan de Zuidersingel 104. Bij de inrichting van het gebied is rekening gehouden met de aanwezige milieugevoelige functies (woningen) langs de Zuidersingel en Molenweg. Door het aanhouden van voldoende afstand tussen kassen en bedrijfsbebouwing enerzijds en de milieugevoelige functies (ten minste 30 m) anderzijds is sprake van een milieu-planologische acceptabele situatie.

Aan deze zijde van het perceel van Koppert B.V. zijn geen kassen gesitueerd maar de bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing is mogelijk op een afstand van circa 60 m van de perceelsgrens (binnen het aangegeven bouwvlak). Hiermee is er voldoende afstand tussen de woning en de bedrijfsbebouwing. Het betreft hier een bestaande planologische situatie die met voorliggend plan niet gewijzigd wordt.

Goederenwegvervoerbedrijf

Ten aanzien van het transport- en opslagbedrijf aan de Molenweg is sprake van een bestaande situatie. De indicatieve gereduceerde richtafstand voor dit bedrijf is 50 meter. De woningen ten zuidoosten van het bedrijf zijn gelegen binnen de richtafstand op circa 10 m van de inrichting.

Mede gelet op de nabijheid van de woningen zijn op het perceel, met uitzondering van het transportbedrijf, alleen bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 toegestaan. Deze hebben een indicatieve richtafstand van 10 m ten opzichte van woningen (bij het gebiedstype 'gemengd gebied'). Alleen ten behoeve van een transportbedrijf is een bedrijf in een hogere categorie toegestaan (tot en met categorie 3.2). Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande situatie en vigerende bestemmingsplanregeling.

Veehouderij

Het bedrijf aan de Bovenmolenweg 123 valt onder de vigeur van de Wet geurhinder en veehouderij. De artikelen 3 tot en met 9 van de Wet geurhinder en veehouderij zijn alleen van toepassing bij een beslissing inzake de omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een veehouderij. Omdat sprake is van een bestaande situatie behoeft er geen geuronderzoek te worden uitgevoerd.

Autobedrijf

Het voormalig autobedrijf aan de Molenkade 2 bestaat uit twee terreinen. Het terrein aan de Molenkade 2 (aan de overzijde van de watergang) is gelegen op minder dan 10 meter van een nabijgelegen woning. Sinds het najaar van 2010 worden er geen werkzaamheden meer verricht op het terrein en is het garagebedrijf niet meer operationeel. Er is daarom geen feitelijke milieuhinder meer aanwezig. Indien een nieuw bedrijf zich zal vestigen op het perceel zal deze moeten voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit. Binnen voorliggend bestemmingsplan is aangesloten op de vigerende rechten. Mede gelet op de nabijheid van de woningen zijn alleen bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 toegestaan. Deze hebben een indicatieve richtafstand van 10 m ten opzichte van woningen binnen gemengd gebied. Een garagebedrijf valt binnen categorie 2 en is ter plaatse in principe mogelijk.

Het tweede terrein is gelegen aan de Molenweg en werd gebruikt ten behoeve van parkeerruimte voor auto's en een kleine showroom. Op de locatie werden geen reparaties verricht. De feitelijke omgevingshinder was daarom te vergelijken met een categorie 1 bedrijf. Indien een nieuw bedrijf zich zal vestigen op deze locatie zal deze moeten voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit. Binnen voorliggend bestemmingsplan is aangesloten op de vigerende rechten. Mede gelet op de nabijheid van een woningen ten zuiden van het perceel zijn evenals op het perceel aan de Molenkade alleen bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan. Deze hebben een indicatieve richtafstand van 10 m ten opzichte van woningen (bij het gebiedstype 'gemengd gebied'). Een garagebedrijf valt binnen categorie 2 en is ter plaatse in principe mogelijk.

2.6.2 Akoestische aspecten

Binnen het plangebied is sprake van bestaande woningen en bestaande wegen. In het plangebied worden geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies toegestaan en is geen sprake van reconstructies. Onderzoek naar het aspect geluid is in het kader voorliggend bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

2.6.3 Bodem

Met betrekking tot de bodemkwaliteit geldt het plangebied grotendeels als onverdacht. Voor het grootste deel van het plangebied is in het verleden geen bodemonderzoek uitgevoerd. Voor zover er onderzoek is uitgevoerd, bevatten de beschikbare rapporten geen verwijzingen naar verontreinigingen die door hun omvang een belemmering kunnen vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor delen in het plangebied kan -als in de toekomst een nieuwe verblijfsruimte wordt gebouwd - een bodemonderzoek vereist zijn in het kader van de bouwvergunningprocedure. Uiterlijk bij de behandeling van concrete bouwvergunningaanvragen zal de volledigheid en actualiteit van het bodemonderzoek worden getoetst.

De volgende deellocaties gelden als verdacht met betrekking tot de bodemkwaliteit.

- Molenkade 2;
- Molenweg 41-43;
- Molenweg 83 (ondergrondse tank)

Het uitvoeren van bodemonderzoek is, ook voor deze deellocaties, ten behoeve van het bestemmingsplan niet nodig. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de voorgenomen bestemming.

2.6.4 Luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van betekenis zijn voor de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek of afweging is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn met name de stoffen NO₂ en PM₁₀ van belang.

In het CarII-rekenmodel, webbased versie 9.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor de onderhavige situatie zijn x=89800 en y=443000 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO₂ en PM₁₀ in het jaar 2010 bedraagt respectievelijk 28 µg/m³ en 19 µg/m³. Voor de beide stoffen bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 µg/m³. Bij de achtergrondconcentratie voor PM₁₀ is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout. Voor de gemeente Lansingerland bedraagt deze correctie 6 µg/m³. De trend is dat de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen.

2.6.5 Externe veiligheid

Kader

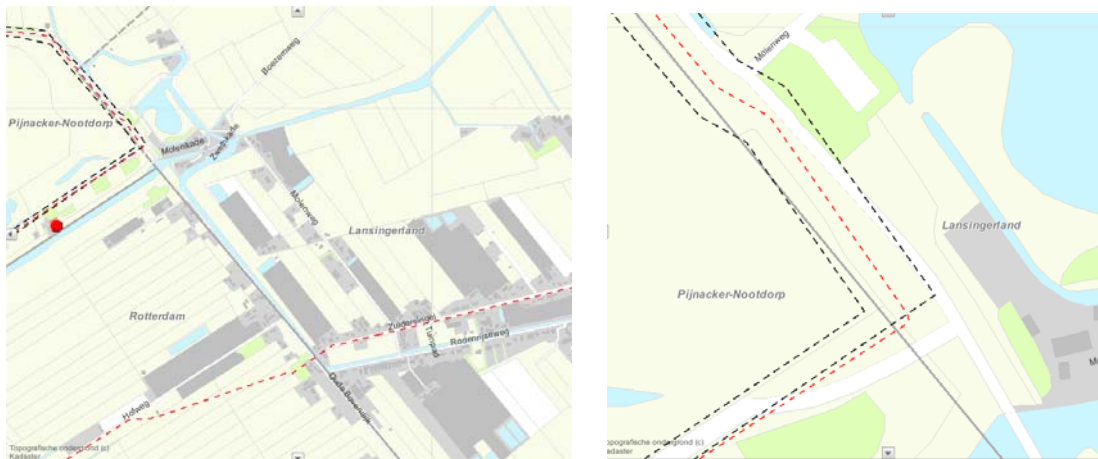
Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) dan wel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een oriëntatie waarde (circulaire).

In of nabij het plangebied zijn 3 risicobronnen aanwezig. Het gaat om deze risicobronnen:

- Luchthaven Rotterdam-The Hague Airport;
- Aardgasleiding W-521-01-KR-034;
- DPO leiding P31.



Uitsnedes van de Risicokaart Zuid-Holland met links de ligging van de gas- en DPO-leiding en rechts de DPO-leiding met de plaatsgebonden risicocontour.

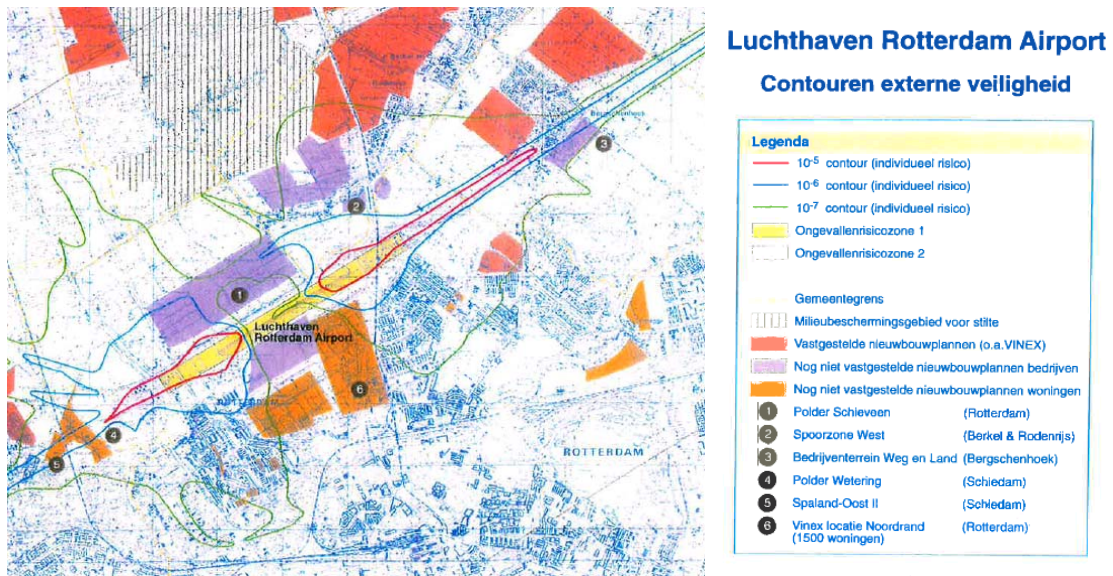
Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Onder externe veiligheid van luchthavens wordt verstaan het risico van vliegtuigongevallen waaraan personen blootstaan die zich buiten de begrenzingen van het aangewezen luchtvaartterrein en eventuele ontheffingsgebieden in het gebied rond de luchthaven bevinden. Voor externe veiligheid gelden nog geen normen of regels voor regionale luchthavens zoals Rotterdam The Hague Airport. Tot het van kracht worden van het rijksbeleid heeft de provincie Zuid-Holland een tijdelijk toetsingskader opgesteld in het kader van de toetsing van nieuwe bouw- en bestemmingsplannen. De toetsing houdt in:

- geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de 10^{-6} PR-contour;
- binnen de 10^{-5} en 10^{-6} PR-contour alleen niet-arbeidsintensieve bedrijvigheid, verkeersfuncties en dergelijke;

- motivatieplicht voor nieuwbouwplannen die het GR verder doen stijgen.

Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} PR-contouren van Rotterdam-The Hague Airport. De zuidwesthoek van het plangebied ligt binnen de 10^{-7} PR-contouren. Bij een toename van het aantal personen binnen de 10^{-7} PR-contouren als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling moet het GR worden verantwoord. Ter plaatse worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor het groepsrisico zal toenemen. Een verdere berekening of verantwoording van het groepsrisico (motivatieplicht) is dan ook niet aan de orde.



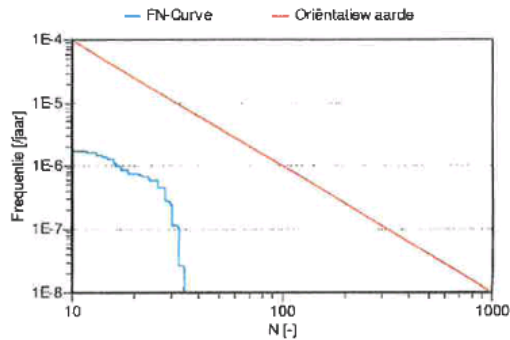
Contouren externe veiligheid, Rotterdam-The Hague Airport.

Hogedruk aardgasleiding W-521-01-KR-034

Ter plaatse van de Zuidersingel is een aardgastransportleiding van de NV Nederlandse Gasunie gelegen, met kenmerk W-521-01-KR-034. De leiding heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. De leiding heeft op basis van de risicokaart een PR 10^{-6} contour van 0 meter en heeft een invloedsgebied van 140 meter. Het invloedsgebied overlapt een gedeelte van het plangebied.

Op 28 april 2010 is in opdracht van de Gasunie een risicoberekening (QRA) opgesteld voor het bestemmingsplan Oudeland. Het plangebied van bestemmingsplan Oudeland grenst aan onderhavig plangebied. Een QRA wordt berekend over een lengte van circa 1.300 meter aan weerszijden van het plangebied. Zeer waarschijnlijk geldt voor beide gebieden hetzelfde worst-case segment. Omdat in het bestemmingsplan Molenweg geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, geeft deze QRA een goede indicatie van de waarde van het groepsrisico ter plaatse van het plangebied.

In de QRA wordt bevestigd dat de leiding geen PR 10^{-6} contour heeft. Er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De waarde van het groepsrisico bedraagt 0,04 maal de oriëntatiewaarde.



FN-Curve uit QRA Oudeland

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van deze gasleiding neemt het groepsrisico niet toe. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient elk ruimtelijke besluit met kwetsbare bestemmingen in het invloedsgebied van een leiding verantwoord te worden. Een conserverend bestemmingsplan dient dus verantwoord te worden. Omdat sprake is van een toename van minder dan 10% en de hoogte van het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, kan volstaan worden met een beknopte verantwoording.

In de verbeelding van het bestemmingsplan is de aardgasleiding met belemmerde strook van 4 meter opgenomen. In de regels is een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Verantwoording groepsrisico

Omdat kwetsbare bestemmingen in dit conserverend bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding zijn gelegen, is een beperkte verantwoording noodzakelijk. Voor bestemmingsplannen geldt dat een beperkte verantwoording bestaat uit:

- De personendichtheid in het inventarisatiegebied van de leiding
- De mogelijkheden tot maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Personendichtheid inventarisatiegebied

De personendichtheid binnen het inventarisatiegebied is in beeld gebracht. De grootte van het inventarisatiegebied wordt bepaald aan de hand van het invloedsgebied. Het invloedsgebied bedraagt 140 meter. Dat betekent op basis van revisie 4 van de eisen omgevingsdata de populatie in een inventarisatiestrook van 280 meter (2x het invloedsgebied) vermeerderd met 1 kilometer aan weerszijden van het gebied geraamd wordt. Het inventarisatiegebied is daarmee 2.560 meter lang en 280 meter breed. De oppervlakte bedraagt circa 72 hectare. In onderstaande afbeelding is het inventarisatiegebied weergegeven. Een gedeelte van het inventarisatiegebied is gelegen buiten de gemeentegrenzen van Lansingerland.



Inventarisatiegebied W-521-01-KR-034

Omschrijving	Aantal of aantal m ²		Aantal aanwezigen huidige en nieuw situatie		Bron
	Bestaand	Nieuw	Overdag (08:00-18:30)	Avond/Nacht (18:30-08:00)	
(Bedrijfs)woningen	222	222	266	533	Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico
Kassengebied in m ²	110.000	110.000	110	0	Schatting
Agrarische bedrijven in m ²	60.000	60.000	17	3	PGS 1, deel 6
Bedrijventerrein (middel) in m ²	25.000	25.000	100	21	PGS 1, deel 6
Totaal aanwezigen			493	557	

Geraamde aantal aanwezigen in inventarisatiegebied

Binnen dit inventarisatiegebied zijn het aantal woningen geteld, zijn de verschillende functies in kaart gebracht en is een schatting gedaan van bedrijfsoppervlakten. In bovenstaande tabel is af te lezen tot welke populatieaantallen dit leidt. Deze populatieaantallen zijn op basis van PGS 1, deel 6 of de Handreiking verantwoordingsplicht zijn bepaald. Deze bronnen geven richtlijnen om te komen tot een betere raming van het aantal personen.

In zowel de bestaande als de nieuwe situatie heeft het inventarisatiegebied een dichtheid van maximaal 7,7 personen per hectare (avond- en nachtperiode). Dit betreft een zeer lage dichtheid. Ter vergelijking: een rustige woonwijk heeft een dichtheid van 25 personen per hectare. De lage dichtheid is te verklaren door het extensieve bebouwingskarakter (relatief veel landbouwgrond en water) binnen het inventarisatiegebied.

Maatgevende scenario: fakkelbrand

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident als gevolg van een beschadiging. Hierdoor ontstaan secundaire branden. Directe bestrijding is niet mogelijk, omdat de fakkelbrand direct optreedt na beschadiging van de leiding. Secundaire branden kunnen wel geblust worden.

Risicoreducerende bronmaatregelen

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de leidingenstraat is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder (Gasunie) maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag heeft in overleg met de leidingbeheerder bepaald dat afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen.

Bij herontwikkeling binnen 15 meter van de aardgasleiding dienen de gebouwen zodanig uitgerust te worden, dat ze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag. De gevels en het glasoppervlak die gericht zijn naar de risicobron, behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux van meer dan 15 kW/m².

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk buiten de 100% letaliteitsgrens, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Binnen het invloedsgebied zijn in dit plan circa 10 grondgebonden woningen en kassengebied gelegen. De gronden zijn niet bestemd voor specifieke functies waarin beperkt of niet-zelfredzame personen aanwezig zijn. Het achterland van de woningen ten noorden van de Zuidersingel, de Molenweg en mogelijk de Zuidersingel zijn geschikte vluchtroutes in geval van een incident.

De VRR adviseert om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen.

Bestrijdbaarheid

De VRR is in het kader van bestrijdbaarheid om advies gevraagd. In overleg met de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond Noord zijn de mogelijkheden tot optreden van de hulpverleningsdiensten bepaald. De bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening, conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR), zijn in het plangebied Molendijk e.o. voldoende.

Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO)

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een DPO-leiding van 80 bar met een diameter van 12,75 inch. De leiding zelf is gedeeltelijk gelegen binnen het plangebied. Deze leiding vervoert brandbare vloeistoffen (K1) en heeft een belemmeringenstrook van 5 meter. Deze strook komt overeen met de dubbelbestemming. Binnen deze strook geldt de verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Uit navraag bij het ministerie van Defensie blijkt dat het ministerie vanaf juni 2011 de leiding louter gebruikt voor K2-vloeistoffen en dat dit in de toekomst zo zal blijven. Deze stoffen hebben een hoger vlammpunt. Momenteel dient voor de DPO leiding echter rekening te worden gehouden met transport van K1-stoffen. Volledigheidshalve wordt in deze paragraaf ervan uitgegaan dat er nog rekening gehouden dient te worden met het transport van K1-stoffen (worst-case). Daarmee is sprake van een plaatsgebonden risicocontour van 15 m. Binnen de plaatsgebonden risicocontour of belemmeringenstrook zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig noch worden dergelijke functies mogelijk gemaakt met voorliggend plan.

Ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico is berekend dat voor K1-leidingen buiten de PR 10^{-6} contour het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald wordt voor dichtheden tot 255 personen per hectare. Er is dus formeel geen sprake van een groepsrisico in het plangebied. Het invloedsgebied, dat gelegen is op circa 30 meter, zal bovendien niet reiken tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen in het plangebied. Er gelden daarom geen belemmeringen voor het bestemmingsplan door de DPO-leiding.

De VRR adviseert om vervangende nieuwbouw of nieuwbouw op een afstand van 35 meter van de leiding te situeren om de gevolgen van een plasbrand te beperken. In het plangebied bevinden zich binnen 35 meter van de leiding geen (beperkt) kwetsbare objecten en deze worden ook niet mogelijk gemaakt.

Indien de wijziging van K1 naar K2 concreet is vastgelegd is het plasbrandscenario niet langer aan de orde en behoeft de afstand van 35 meter niet in acht te worden genomen.

Conclusie

Nabij het plangebied bevinden zich drie risicobronnen in de vorm van het Rotterdam The Hague Airport, een aardgasleiding en een DPO-leiding. Omdat dit bestemmingsplan conserverend van aard is, geldt de motivatieplicht niet.

De aardgasleiding is gelegen ter hoogte van de Zuidersingel. De leiding en belemmerde strook is opgenomen in dit bestemmingsplan. De leiding van de PR 10^{-6} contour is 0 meter en de waarde van het groepsrisico bedraagt circa 0,04 maal de oriëntatiewaarde. Omdat elk ruimtelijk besluit binnen het invloedsgebied verantwoord dient te worden, is een beperkte verantwoording gegeven. De populatiegegevens en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van omwonenden is beschreven. Hiervoor is de VRR geconsulteerd.

De DPO-leiding is gelegen aan de noordwestelijke zijde van het plangebied. Voor de leiding is uitgegaan van K1-vloeistoffen met een PR 10^{-6} contour van 15 m. In de bestemmingsplanregeling is de PR 10^{-6} contour opgenomen. Het invloedsgebied van de leiding reikt niet tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Een verantwoording is daarom niet noodzakelijk.

De VRR heeft met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid een advies gegeven.

2.7 Waterhuishoudkundige aspecten

2.7.1 Algemeen

Het deel van het plangebied ten zuiden van de Bovenvaart valt binnen de huidige polder Nieuwe Roderijse Droogmakerij. De polder Oudeland en Nieuwe Roderijse droogmakerij wateren naar Westpolder af, waar het water via het gemaal Westpolder wordt afgemalen naar de Binnenboezem. Het gemaal Westpolder maalt tevens af van de Voorafschse polder, de Zuidpolder, Oude Leede en de Bergboezem. In totaal wordt 977 ha bemalen via dat gemaal. Het gemaal heeft een capaciteit van 80 m³ / minuut. Het plangebied vormt een waterstaatkundige eenheid met (een gedeelte van) het plangebied van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudeland". Het Hoogheemraadschap van Delfland is in eerste instantie de behartiger van de waterhuishoudkundige belangen waarbij zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit behoren.

Het deel van het plangebied ten noorden van de Bovenvaart ligt in de polder Binnenboezem. Dit gebied kan bij extreem weer afwateren naar de Bergboezem Berkel.

Het totale plangebied is 34,19 ha groot.

2.7.2 Oppervlaktewater

De Nieuwe Roderijse Droogmakerij heeft een zomerpeil van -5,85 m N.A.P en een winterpeil van -3,34 m N.A.P. De maaiveldhoogte in dit gebied is -4,5 m N.A.P. Het perceel van Koppert B.V. is tussentijds opgehoogd tot -4,095 m N.A.P. Het zomerpeil bedraagt -5,85 m N.A.P en het winterpeil bedraagt -5,95 m N.A.P. De bodemhoogte van de waterlopen is circa -6,35 m N.A.P.

In de Nieuwe Roderijse Droogmakerij lopen twee uitlopers van de Bovenvaart. De Bovenvaart maakt deel uit van de binnenboezem van Polder Berkel. In verband met de voorbelasting van de eerste fase van Oudeland is een van de uitlopers inmiddels gedempt, waarbij overigens wel is voorzien in een vervangende waterberging.

Het gebied ten noorden van de Bovenvaart, de Binnenboezem, heeft een zomerpeil van -2,66 m N.A.P. en een winterpeil van -2,66 m N.A.P. De maaiveldhoogte in dit gebied is -2,24 m N.A.P.

Een deel van de boezemwatergangen is vanuit de Kaderrichtlijn Water (KRW) aangewezen als "waterlichaam".

2.7.3 Waterkwaliteit

In de Nieuwe Roderijse droogmakerij wordt de waterkwaliteit van het oppervlaktewater beïnvloed door (eutroof) kwelwater. De gehalten fosfaat en stikstof zijn hoog in het kwelwater. Op dit moment wordt de waterkwaliteit negatief beïnvloed door de inlaat uit de boezem, door de afvalwaterlozingen van niet aangesloten panden, onder andere kassen (nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen) en door eutroof kwelwater.

Deze gehalten zijn getoetst aan de fosfaat- en stikstofnormering van oppervlaktewater, waarbij klasse 1 goed is en klasse 6 zeer slecht is. Het kwelwater valt voor fosfaat en nitraat in klasse 6. Het chloridgehalte in het kwelwater is circa 200 mg/l. Er is hier dus sprake van brakke kwel. Het isochloridevlak van 150 mg/l ligt in het plangebied tussen maaiveld en -25 m N.A.P. (bron: grondwaterkaart provincie Zuid-Holland).

De oppervlaktewaterkwaliteit valt voor stikstof in klasse 5 en voor fosfaat in klasse 6. Deze waarden gelden ook voor de boezem van polder Berkel. De fosfaatgehalten liggen rond de 1 mg/l en de stikstofgehalten rond de 15 mg/l.

2.7.4 Keur Hoogheemraadschap van Delfland

Ter bescherming van de waterstaatkundige belangen gelden, naast planologische bepalingen als opgenomen in bestemmingsplannen, tevens de bepalingen van de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. Van de verbodsbepalingen in de Keur kan door het Hoogheemraadschap een watervergunning worden verleend.

Om te komen tot een goede coördinatie van regelgeving en vergunningverlening zullen voor relevante gebieden bepalingen worden opgenomen ter bescherming van de waterstaatkundige

belangen. Ten aanzien van ontwikkelingen die de waterstaatkundige belangen kunnen schaden zal planologische medewerking mede afhankelijk worden gesteld van de gevolgen voor de waterhuishouding. Daartoe zal altijd eerst advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap. Bij een negatief advies kan planologische medewerking worden geweigerd.

Voor de ontwikkelingen in het kader van de bedrijfsverplaatsing van Koppert B.V. is door het Hoogheemraadschap een aantal ontheffingen (oud) verleend onder meer ten behoeve van de watergangen en de bouw van de kassen in de beschermingszone langs de waterkering.

2.7.5 Waterberging

De polder Berkel heeft een tekort aan waterberging. Dit betekent dat bij herstructurering en/of functieverandering aanvullende waterberging wordt gevraagd. Voor landelijk gebied geldt een waterbergingsnorm van 170m³/ha (uitgaande van een onverhard percentage van 95% en een maximaal verhard percentage van 5%). Voor stedelijk gebied geldt een waterbergingsnorm van 325m³/ha. Deze norm wordt voldoende geacht ook bij extreme neerslag.

Binnen het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor de bebouwing of verharding toeneemt. Wel wordt een aantal bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Omdat de bestaande ruimtelijke situatie hiermee niet wijzigt is hierbij compensatie niet aan de orde. Gelet op het tekort aan waterberging binnen de polder is compensatie bij mogelijk toekomstige ontwikkelingen noodzakelijk.

De ontwikkeling van Koppert B.V. is inmiddels vergund. Binnen het plangebied is ruim 1200 m² aanvullende waterberging gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing voor Koppert B.V. De nieuwe waterberging is in het plan vastgelegd door het opnemen van specifieke bestemmingen, waarbij de bestaande hoofdwatgang is verbreed en de nieuw te realiseren watergangen op het perceel van Koppert B.V. zijn bestemd als water. Ten aanzien van de wijze waarop die aanvullende waterberging wordt gerealiseerd is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland.

In en rond het plangebied bevinden zich drie poldergemalen. Een tussen de Bovenvaart en de Berkelse Zweth, het nieuwe gemaal van de Bergboezem Berkel en een gemaal buiten het plangebied aan de Bovenvaart.

De Bergboezem (gelegen ten noordoosten van het plangebied) is een calamiteitenberging, wat betekent dat het Hoogheemraadschap van Delfland de Bergboezem onder water kan laten lopen als het boezemstelsel tijdens hevige neerslag geen extra water meer kan ontvangen. De ontwikkeling van de Bergboezem Berkel is onderdeel van de "Groenblauwe Slinger". Het totale Groenblauwe Slinger-gebied beslaat ongeveer 200 km². Het 'Groen' in de naam 'Groenblauwe Slinger' verwijst naar onder andere de bos- en recreatiegebieden en het boerenlandschap die de provincie wil verbinden zodat bewoners dichtbij de woonomgeving voldoende recreatieve mogelijkheden hebben en planten- en diersoorten zich gemakkelijker kunnen verspreiden.

Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat de hoofdwatgang in verbinding staat met watergangen in het aangrenzende gebied Oudeland. Binnen dit gebied is bij langdurige of extreme neerslag sprake van wateroverlast. Mede in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland is gekeken naar mogelijkheden om, vooruitlopend op de ontwikkeling van het bedrijventerrein, de wateroverlast binnen Oudeland te beperken. Daarbij wordt gekeken naar de doorstroomprofielen van de watergangen en bijbehorende duikers.

In het plangebied "Bedrijvenpark Oudeland" in de zone hoek Bovenvaart – Molenweg tot slot een nieuw gemaal aangelegd die water uitslaat op de Bovenvaart. Met deze voorziening wordt de bestaande overlast in het plangebied Oudeland en daarmee in het plangebied Molenweg bij extreme of langdurige neerslag naar verwachting beperkt.

2.7.6 Waterkeringen

Binnen het plangebied is een aantal polderkaden en een boezemkade aanwezig. De boezemkade is de kering langs de Berkelse Zweth. De polderkaden zijn de keringen langs de Roderijse Vaart en de Bovenvaart.

De beschermingszones van de polder- en boezemkade is 15 meter. De afmetingen van de kernzones verschillen. De polderkade aan de oostzijde van de Roderijse Vaart heeft een kernzone van 24 meter. Aan de westzijde geldt een kernzone van 25 meter langs de Roderijse Vaart. De boezemkade heeft een kernzone van 19 meter.

De beschermingszone en de kernzone vormen samen de keurzone. Voorkomen dient te worden dat door ontwikkelingen in de keurzone waterkeringen (kunnen) worden aangetast. Dit houdt onder meer in dat een zeer terughoudend planologisch beleid, met name ten aanzien van bebouwing, zal worden gevoerd met betrekking tot ontwikkelingen binnen de waterkeringen. Ook voor de beschermingszones zal een terughoudend beleid worden gevoerd indien er sprake kan zijn van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige belangen. Voor zowel de waterkering als de bijbehorende beschermingszone is voor op te richten bebouwing, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Naast een omgevingsvergunning voor het bouwen is tevens een watervergunning van de Keur noodzakelijk.

Al de eerder genoemde waterkeringen zijn daarnaast aangewezen als veenkaden. Veenkaden zijn droogtegevoelig en hebben daardoor een groter risico op falen. Een tweetal kadestrekkingen binnen het plangebied vallen hierdoor binnen het kadeverbeteringsprogramma. Deze waterkeringen voldoen nog niet aan de veiligheidsnormen en dienen in de toekomst verbeterd te worden.

2.7.7 Hemelwaterafvoeren

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar het afkoppelen van schone oppervlakten van de riolering en het waar mogelijk infiltreren van dit water in de bodem of het lozen van dit water op het oppervlaktewater. Daarbij dienen wel maatregelen te worden genomen die een mogelijke

verontreiniging van het oppervlaktewater door onder meer zware metalen, meststoffen, bestrijdingsmiddelen of anderszins voorkomen. Voor een deel zal op het bedrijfsperceel sprake zijn van de opvang van hemelwater in een bassin. Dit water kan binnen het productieproces worden gebruikt voor onder meer gietwater.

Omdat het rioolstelsel niet geschikt is voor afvoer van hemelwater is het afkoppelen van hemelwater in het plangebied een vereiste.

2.7.8 Rioleringen

De huidige panden langs de Molenweg en de Bovenmolenweg zijn op dit moment nog niet aangesloten op de riolering. Het aansluitplan "Niet gerioleerde panden", dat door de gemeenteraad in maart 2004 is vastgesteld, voorziet in aanleg van drukriolering in de Molenweg.

Het aanleggen van riolering en het effectief aansluiten van ongezuiverde lozingen daarop zijn cruciale maatregelen voor het bereiken van de doelen van de Kaderrichtlijn Water. Deze maatregelen zijn ook resultaatverplicht opgenomen in het Stroomgebiedbeheerplan 2010-2015 (SGBP) en de Bestuursovereenkomst Kaderrichtlijn Water (BO-KRW). In het SGBP en de BO-KRW is vastgesteld dat in 2015 de geplande rioleringsmaatregelen moeten zijn uitgevoerd. De maatregelen voor wat betreft riolering buitengebied zijn vastgesteld in het aansluitplan van de kern Berkel en Rodenrijs (vastgesteld in maart 2004). Hierin staat dat ongezuiverde lozingen in het buitengebied worden gesaneerd door de aanleg van riolering en de aansluiting daarop. Dit plan is vervolgens opgenomen in het kostendekkingsplan van het Gemeentelijk Rioleringsplan van Lansingerland (vastgesteld in november 2008). Op grond van huidige planning is te verwachten dat in 2012 een gemeentelijke drukrioleringsstelsel wordt aangelegd waarna vervolgens de woningen en bedrijven hierop moeten aansluiten.

Bij de dimensionering van de drukriolering wordt alleen rekening gehouden met de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Dit betekent dat het regenwater van daken en verharding op het oppervlaktewater geloosd dient te worden.

Gezien de beperkte afvoercapaciteit van drukriolering zal eventueel afvalwater, dat afkomstig is van bedrijven, gedoseerd aangeleverd dienen te worden. Dit betekent dat bedrijfsafvalwater op eigen terrein in buffers opgeslagen dient te worden. Vanuit deze buffers kan het afvalwater dan gedoseerd (en in de nachtelijke uren) op de riolering geloosd worden. Het huishoudelijk afvalwater, dat afkomstig is van bedrijven, kan doorgaans wel direct op de riolering geloosd worden. Gelet op de te verwachten afvalwaterstromen is het gedoseerd aanleveren van afvalwater ook voor Koppert van toepassing.

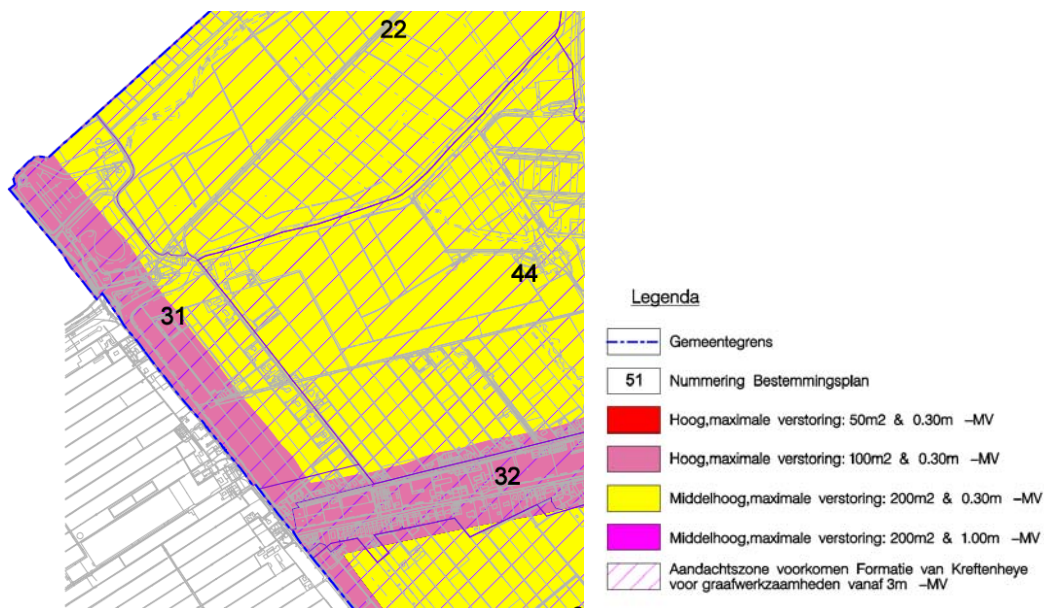
De drukriolering wordt aangesloten op de riolering van het bedrijvenpark Oudeland. Binnen het rioleringsplan van Oudeland is met deze aansluiting rekening gehouden.

Inmiddels functioneert het in 2008 gerealiseerde persleidingssysteem van Berkel en Rodenrijs. De AWZI Berkelse Poort is in 2008 buitenbedrijf gesteld en inmiddels gesloopt. Het afvalwater wordt uiteindelijk via het hoofdrioolgemaal van Oudeland getransporteerd naar het eindgemaal B&R van HHD in Westpolder. Dit eindgemaal voert af via Delft naar de AWZI Harnaschpolder.

2.8 Overige aspecten

2.8.1 Archeologie

Momenteel is een nieuw archeologiebeleid van de gemeente in voorbereiding. Voorsnog is dit beleid niet vastgesteld. In voorliggend plan wordt vooruitgelopen op dit beleid.



Uitsnede uit de (concept) beleidsadvieskaart van de gemeente

In de (concept) beleidsadvieskaart worden de gronden binnen het plangebied aangemerkt als gronden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig.

Ter bescherming van potentieel aanwezige waarden dient een specifieke bestemming te worden opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden. Hieraan is in het voorliggende bestemmingsplan voldaan. De regeling is opgenomen binnen de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Bij ontwikkelingen (bouwen en of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden) die de potentiële archeologische waarden in het gebied kunnen schaden dient vooraf nader archeologisch onderzoek te worden gedaan.

2.8.2 Cultuurhistorie

Het gebied ten noorden van de Bovenvaart is door de provincie aangemerkt als onderdeel van het cultuurhistorisch Topgebied Midden-Delfland.

Topgebieden Cultureel Erfgoed Zuid-Holland zijn gebied waar cultuurhistorische waarden in bijzondere mate én in onderlinge samenhang voorkomen. Het culturele erfgoed is in deze gebieden nog in grote mate bepalend voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit. In totaal heeft de provincie 16 topgebieden aangewezen. In voorliggend plangebied zijn geen zogenaamde kroonjuwelen gelegen.

De beleidslijn voor de Topgebieden is dat cultuurhistorie de randvoorwaarde vormt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De continuïteit van het karakter van de het gebied staat hierbij voorop. Uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen is het behouden en versterken van het karakter.

Ter bescherming van de bestaande cultuurhistorische waarden is voor het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" opgenomen. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden gekoppeld. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zal door de welstands- en monumentencommissie gekeken worden of de beoogde (bouw)werken en werkzaamheden (zoals grondwerkzaamheden) passend zijn binnen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied.

2.8.3 Monumenten en karakteristieke panden

Binnen het plangebied zijn enkele rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen. Hiernaast zijn enkele panden door de gemeente aangemerkt als karakteristiek. De monumenten worden op de eerste plaats beschermd op basis van respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Voor de karakteristieke of beeldbepalende panden geldt een dergelijke bescherming niet.

In voorliggend bestemmingsplan is voor zowel de monumenten als de karakteristieke panden een regeling opgenomen waarin is aangegeven dat de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt. Voor de karakteristieke panden, welke niet beschermd zijn op basis van de Monumentenwet of gemeentelijke monumentenverordening, is tevens een omgevingsvergunning verplicht gesteld voor het slopen van (een gedeelte) van de bedoelde panden. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van de bebouwing.

2.8.4 Molenbiotoop

Ter bescherming van de molenbiotoop van een historische molen De Valk in het noorden van het plangebied, gelden, ter bescherming van de windvang en het zicht op de molen, beperkingen ten aanzien van de hoogte van de op te richten bebouwing en beplantingen. In het

plan wordt met deze beperking rekening gehouden. Daarbij worden de provinciale richtlijnen gevolgd (1:100 gemeten van de onderkant van de wieken op een afstand van 400 m uit de molen). Het onderste punt van de wiek in verticale stand is -0,63 m ten opzichte van N.A.P.

Voor de molenbiotoop is een gebiedsaanduiding opgenomen met een specifieke regeling waarin een maximale bouwhoogte is aangegeven. Het oprichten van bebouwing boven de aangegeven bouwhoogte kan alleen na afwijking door burgemeester en wethouders en op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de windvang van de molen. Bij het verlenen van een dergelijke afwijking wordt vooraf advies ingewonnen bij de provincie Zuid-Holland. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen om de hoogopgaande beplanting en bomen tegen te gaan.

2.8.5 Flora- en fauna

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd (Molenweg te Berkel en Rodenrijs, Van der Goes en Groot, 2010). Bij ontwikkelingen kan nader onderzoek noodzakelijk zijn naar jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels en beschermde vissen. Aangezien in voorliggend plan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden is vervolgonderzoek in dit kader niet noodzakelijk. Hierbij wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van Koppert B.V. mogelijk is gemaakt op basis van een eerder gevoerde vrijstellingsprocedure. In dat kader is het aspect flora- en fauna onderzocht met betrekking tot de ontwikkeling van Koppert B.V. Een heroverweging van de, op basis van de eerdere vrijstellingsprocedure vergunde bouw- en gebruiksmogelijkheden, is in voorliggend plan niet aan de orde.

2.8.6 Technische infrastructuur

Parallel aan de Zuidersingel is een (ondergrondse) aardgastransportleiding gelegen. Deze leiding kruist de Rodenrijse Vaart. De betreffende leiding dient een planologische bescherming te worden geboden. In het bestemmingsplan is de leiding opgenomen als dubbelbestemming "Leiding -Gas".

3. PLANBESCHRIJVING

Binnen het plangebied is een viertal deelgebieden te onderscheiden:

- de zone langs de Zuidersingel;
- de zone langs de Molenweg;
- het binnengebied;
- het gebied ten noorden van de Bovenvaart.

De deelgebieden zullen hier onder worden toegelicht. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling van de bestaande c.q. planologisch vergunde situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden met voorliggend plan niet mogelijk gemaakt. Indien nieuwe ontwikkelingen zich voordoen zal hiervoor, in het kader van een omgevingsvergunning een zelfstandige procedure worden gevolgd.

3.1 De zone langs de Zuidersingel

Voor de zone langs de Zuidersingel wordt uitgegaan van de bestaande situatie. De woningen langs de Zuidersingel zijn allen “burgerwoning” en hebben geen relatie (meer) met de agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Tevens is een aan de Zuidersingel een loods gelegen. Ook hiervoor blijft de bestaande situatie gehandhaafd.

Bij een aantal woningen is nog voormalige agrarische bebouwing aanwezig. Tegen het gebruik van de aanwezige bebouwing voor hobbymatige activiteiten, zoals het houden van dieren of kleinschalige bedrijfsactiviteiten bestaan geen bezwaren. Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten wordt daarbij uitgegaan van “lichte” bedrijfsactiviteiten, die geen hinder veroorzaken in de directe omgeving en/of bedrijfsactiviteiten, die geen extra verkeer aantrekken. Het medegebruik van de bestaande bebouwing voor genoemde activiteiten kan een positieve invloed hebben op de levendigheid van het gebied en een bijdrage leveren aan het “dorps” karakter.

3.2 De zone langs de Molenweg

Ook voor de zone langs de Molenweg wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Aan de Molenweg is, voor wat betreft het plangebied, een aantal (burger)woningen gelegen. Bij een beperkt aantal woningen is sprake van kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid en een paardenhouderij.

Op een perceel aan de Molenweg is een bedrijf gevestigd waarbij sprake is van opslag en stalling van vrachtauto's. De bij het bedrijf behorende woning is gelegen op een aangrenzend perceel. Voor deze woning is een specifieke woonbestemming opgenomen.

3.3 Het binnengebied

Agrarisch glastuinbouw

Voor het binnengebied wordt uitgegaan van handhaving van de agrarische glastuinbouw functie. Bij de bebouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen glasopstallen (kassen) en overige bedrijfsbebouwing. Voor de bedrijfsbebouwing wordt uitgegaan van het concentratiebeginsel waarbij deze dient te worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken.

Bij het noordelijk gelegen bedrijf is de bedrijfsbebouwing, waaronder de bedrijfswoning centraal in het plangebied gesitueerd. Tevens is er, direct grenzend aan het bedrijfscentrum sprake van een bestaande burgerwoning. Het bedrijfscentrum en de woningen worden ontsloten vanaf de Molenweg.

Door Koppert B.V. is het op het zuidelijke gedeelte gelegen glastuinbouwbedrijf verworven ten behoeve van de hervestiging van een gedeelte van het bedrijf. Daarbij is voorzien in een herinrichting van de percelen ten behoeve van de vervangende nieuwbouw met kassen en bijbehorende bedrijfsgebouwen en bij het bedrijf behorende voorzieningen. Ten behoeve van het bedrijf is voorzien in een nieuwe ontsluiting op de Molenweg.

Eind 2005 is door Koppert B.V. een nieuw bouwplan gepresenteerd dat in de plaats komt van de bouwplannen uit 2004. De bedrijfsbebouwing, geen kassen zijnde, wordt hoofdzakelijk gesitueerd aan de zuidzijde van het perceel en parallel aan de Zuidersingel. Binnen de kassen vindt de productie plaats van biologische gewasbeschermingsmiddelen. Ten aanzien van de verschijningsvorm van het bedrijf bestaat er dan ook een zeer grote gelijkenis met een glastuinbouwbedrijf. De bij het bedrijf te realiseren bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, zullen worden aangewend voor direct aan de productie afhankelijke werkzaamheden zoals onderzoek, opslag, verwerking/verpakking en verzending van goederen. Tevens is voorzien in de bouw van een bedrijfskantoor. Daarbij is rekening gehouden met de bedrijfsvloeroppervlakte van de overige bedrijfsbebouwing en een percentage van de binnen de kassen te realiseren bedrijfsbebouwing (ca. 10%).

Daarnaast wordt op het terrein nog voorzien in de aanleg van parkeervoorzieningen (op het zuidelijke perceelsgedeelte, een warmwatersilo en een waterbassin (aan de noordwestzijde van het perceel) en ontsluitingspaden. In verband met de uitbreiding van de bebouwing en het verhard oppervlak zijn de watergangen rond het perceel met ruim 1200 m² uitgebreid.

Voor de bedrijfsbebouwing wordt uitgegaan van de volgende maximale maatvoeringen:

- kassen: goothoogte 7 m en hoogte 9 m;
- bedrijfsgebouwen: bouwhoogte 10 m;
- bedrijfskantoor: bouwhoogte 10 m;
- watersilo's: hoogte 12,5 m.

Bij het bedrijf wordt geen bedrijfs-/dienstwoning gebouwd. Voor een uitgebreide omschrijving van het bedrijf en de inrichting van de bestemmingsregeling wordt korthedshalve verwezen naar het betreffende onderdeel in paragraaf 4.4.

Centraal in het binnengebied bevindt zich een watergang. Deze watergang dient vanwege de waterstaatkundige situatie in het gebied behouden te blijven. Voor het plangebied is deze watergang van belang omdat deze in verbinding staat met het watersysteem in de polder Oudeland en van belang is voor de waterafvoer.

Noordelijke en westelijke zijde binnengebied

Het binnengebied wordt aan de westelijke zijde en de noordelijke zijde begrensd door de binnenboezem en bijbehorende kade. Voor de kade is de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Ter bescherming van de waterstaatkundige functie gelden er beperkingen ten aanzien van bebouwingmogelijkheden. Ook om stedenbouwkundige redenen wordt het, met name voor het noordelijke deel, niet gewenst geacht dat de gronden worden bebouwd. Het noordelijke deel biedt een goed uitzicht op het sluisje en de gevarieerde bebouwing aan de overzijde van de binnenboezem.

Deze zone langs de Bovenvaart heeft een bijzonder (landschappelijk) karakter. Dit mede doordat er sprake is van een groot verhang tussen de Bovenvaart en het lager gelegen weiland. Door het open karakter bestaat er een goed zicht op het sluisencomplex en de bebouwing aan de overzijde van de Bovenvaart. Handhaving van het agrarisch karakter en de openheid van deze zone wordt van belang geacht.

Overige agrarische gronden binnengebied

Voor de overige in het middengebied gelegen gronden wordt, mede uit landschappelijke en cultuurhistorische overwegingen, handhaving van het agrarisch gebruik gewenst geacht. Vanuit praktische overweging wordt echter ingezien dat, mede vanwege de oppervlakte van deze percelen een volwaardige agrarisch gebruik wellicht niet mogelijk is. Vandaar dat kan worden ingestemd met een agrarisch aanverwant gebruik van deze percelen, zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de (volwaardige) agrarische bedrijfsvoering. Op deze wijze kan de (agrarische) karakteristiek van deze gronden behouden blijven. Een gebruik van deze gronden voor/als volkstuin of moestuin wordt niet gewenst geacht.

3.4 Gebied ten noorden van de Bovenvaart

Het gebied ten noorden van de Bovenvaart heeft een bijzonder karakter met landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De samenhang tussen landschapsinrichting, waterhuishoudkundige werken, watergangen en een deel van de bebouwing (waaronder de sluis en de molen De Valk) zijn van belang en dienen behouden te blijven. Hierbij dient ook het open karakter van het landschap met een deels recreatief en deels agrarisch gebruik gehandhaafd te blijven. Uitgangspunt is het handhaven van de bestaande functionele en ruimtelijke situatie.

Deze openheid is eveneens van belang voor de windvang en het zicht op de molen De Valk waarvan de molenbiotoop over vrijwel het gehele noordelijke deel van het plangebied valt.

4. TOELICHTING OP DE REGELS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

4.2 Juridische methodiek

Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct vergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de bestemmingsomschrijving en bouwregels. In deze gevallen is sprake van een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet te allen tijde sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten.

Globaliteit en flexibiliteit

Om tegemoet te kunnen komen aan maatschappelijke ontwikkelingen bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Door het opnemen van afwijkingsmogelijkheden kan daaraan worden voldaan. Hierbij is een nadere belangenafweging mogelijk.

4.3 Verbeelding

De bij het bestemmingsplan behorende verbeelding, getekend op een kadastrale ondergrond aangevuld met topografische gegevens, geeft door middel van coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden aan. Daarnaast bevat de verbeelding aanwijzingen en aanduidingen die verband houden met de toekomstige inrichting van het plangebied.

De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de regels.

4.4 Regels

4.4.1 Algemeen

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

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

4.4.2 Hoofdstuk I Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen: 'Begrippen' en 'Wijze van meten'.

Begrippen

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

Wijze van meten

In dit artikel is aangegeven op welke wijze bepaalde eenheden, die betrekking hebben op maatvoering, dienen te worden berekend.

4.4.3 Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Indeling van de bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen is opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de SVBP 2008 bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de eindbestemmingen worden benoemd en daarna de dubbelbestemmingen. De rangschikking van de bestemmingen geschiedt op basis van een alfabetische volgorde.

Ook bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk II is een vaste volgorde aangehouden:

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. In de regels is een verdere invulling gegeven aan de opgenomen bestemmingsomschrijvingen. Voor een deel zijn bestemmingsregels gekoppeld aan zogenoemde functieaanduidingen op de verbeelding.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat in ieder geval regels over toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht.

Afwijken van de bouwregels

Voor zover van toepassing bevat dit onderdeel tevens regels over het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor afwijken mogen worden gebouwd.

Specifieke gebruiksregels/ Afwijken van de gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels wordt verwezen naar de “Algemene gebruiksregels” in hoofdstuk 3. Indien van toepassing zijn in dit onderdeel tevens de bestemmingsspecifieke gebruiksbepalingen opgenomen. Tevens is in een aantal gevallen afwijking van de gebruiksregels mogelijk.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning)

In dit lid wordt het voor de bestemming geldende omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden opgenomen. Dit stelsel van omgevingsvergunningen is opgenomen met het doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. De regels beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende waarden.

Het lid is verdeeld in een aantal subleden:

1. verbodsregels; hierin is bepaald welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
2. toelaatbaarheid; hierin is bepaald wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
3. uitzonderingen; hierin is bepaald in welke gevallen geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist.
4. adviezen; hierin is bepaald bij wie advies moet worden ingewonnen over de effecten van een voorgenomen activiteit.

Wijzigingsbevoegdheid

In dit lid zijn de bestemmingsspecifieke wijzigingsregels opgenomen. In hoofdstuk III van de regels is nog een artikel “Algemene wijzigingsregels” opgenomen.

Ten aanzien van bovenstaande wordt volledigheidshalve opgemerkt dat niet alle onderdelen zijn opgenomen bij iedere bestemming.

Bestemmingsgewijs commentaar

In bijgaande tekst wordt ingegaan op de binnen deze paragraaf opgenomen bestemmingen.

Agrarisch

De bestemming is opgenomen voor gronden met een agrarische functie. Het betreft hier de gronden gelegen ten westen van de Molenweg en in het noordelijk deel van het plangebied. Binnen de bestemming is het gebruik van de gronden voor agrarisch aanverwante gebruiksvormen zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, toegestaan. Voor het in het noordelijk deel van het plangebied gelegen bedrijf is een bouwvlak opgenomen. De bijbehorende bestaande bedrijfswoning is specifiek aangeduid. Buiten de bouwvlakken zijn in principe geen gebouwen mogelijk. Wel kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het oprichten van een agrarisch hulpgebouw in de vorm van een kleinschalige veldschuur of dierenverblijf. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden is daarbij een relatie gelegd met de perceelsoppervlakte waardoor een spreiding van deze gebouwen kan worden voorkomen.

Agrarisch - Glastuinbouw

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden waarop ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering kassen en bijbehorende bedrijfsbebouwing is toegestaan is. De bestemming heeft betrekking op percelen waarop een bestaand glastuinbouw is gevestigd en de percelen waarop eerder een glastuinbouwbedrijf was gevestigd en, in het kader van de bedrijfsverplaatsing van onderdelen van Koppert B.V., voorzien is in de bouw van kassen en bijbehorende bedrijfsbebouwing. Ten behoeve van dit specifieke bedrijf, dat zich bezighoudt met de productie van biologische gewasbeschermingsmiddelen worden nieuwe kassen en bedrijfsgebouwen opgericht. Het bedrijf is gericht op het ontwikkelen van systemen voor natuurlijke (biologische) bestuiving en gewasbescherming voor bedekte en hoogwaardige teelten. Het bedrijf vertoont qua aard en verschijningsvorm veel overeenkomsten met een specifiek glastuinbouwbedrijf.

In de bestemmingsregels van de bestemming en in het artikel "Begrippen" is voor dit bedrijf een specifiek begrip opgenomen, te weten "bijzonder agrarisch toeleveringsbedrijf" zijnde een bedrijf dat uitsluitend dan wel overwegend gericht is op het produceren van biologische gewasbeschermingsmiddelen die binnen het bedrijf worden geproduceerd binnen kassen voor de levering aan agrarische bedrijven.

Bij de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw is gekozen voor de bouwregels een tweedeling te maken waarbij de bedrijfsgebouwen, met uitzondering van kassen, dienen te worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen kassen worden gebouwd. Voor de bestaande bedrijfswoningen is de aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mag één bedrijfswoning gelegen zijn.

De maatvoering van de gebouwen is in de regels opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de kassen en de overige bedrijfsbebouwing. Waterbassins zijn binnen de bestemming toegestaan. Bij het agrarisch bedrijf behorende (warm)watertanks, dienen te worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - watersilo's".

De ontsluiting van de percelen is ter plaatse van de aanduiding “ontsluiting” aangegeven. Bij de hervestiging van het bedrijf Koppert bv is rekening gehouden met een parkeervoorziening. Voor deze functie is binnen de bestemming een aanduiding opgenomen, waarbij voor een deel van het perceel de parkeerfunctie geldt.

Binnen de bestemming is een karakteristiek ketelhuis met schoorsteen aanwezig. Voor deze bebouwing is de bouwaanduiding “karakteristiek” opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse de bestaande maatvoering als maximum geldt. Voor de als karakteristiek aangeduide bebouwing is een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen. Bij het verlenen van deze vergunning wordt getoetst of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het pand.

Bedrijf

De bestemming is opgenomen voor een opslag / transportbedrijf, en een garagebedrijf. Binnen de bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2, van de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegelaten.

Voor het garagebedrijf geldt dat deze is aan te merken als een categorie 2 bedrijf en hiermee past binnen de bestemmingsomschrijving. Voor het transportbedrijf aan de Molenweg is een specifieke aanduiding “**specifieke vorm van bedrijf – opslag- en transportbedrijf**” opgenomen. Bepaald is dat naast bedrijven in categorie 1 en 2 een transportbedrijf mogelijk is tot en met categorie 3.2. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande situatie en vigerende rechten.

De bedrijfsbebouwing dient te worden opgericht binnen de aangegeven bouwvlakken. De bouwvlakken worden bepaald door de bestaande bebouwing. In voorliggend plan zijn geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. De bestaande bedrijfswoning bij het transportbedrijf aan de Molenweg is met een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt. Buiten deze aanduiding zijn geen dienst- of bedrijfswoning toegestaan. De maatvoering van de gebouwen is middels maatvoeringaanduidingen aangegeven

Mede in het kader van het nieuwe Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in de gebruiksbepalingen het gebruik van de gebouwen/terreinen voor de opslag van gevaarlijke stoffen uitgesloten.

Bedrijf - Gemaal

De bestemming is opgenomen voor het gemaal tussen de Bovenvaart en de Berkelse Zweth en het nieuwe gemaal aan de Bergboezem Berkel. Binnen deze bestemming is alleen bebouwing met een waterstaatkundige functie toegestaan. Middels bouwvlakken is aangegeven waar bebouwing gerealiseerd mag worden. Buiten de aangegeven bouwvlakken mag in beperkte

mate bebouwing, ten dienste van de bestemming, worden opgericht. Op de verbeelding de maximale bouwhoogte bepaald.

Groen

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (structurele) groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen, speelvoorzieningen en paden en openbare nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Recreatie - Dagrecreatie

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatie en bijbehorende voorzieningen. Bebouwing is maar in beperkte mate toegestaan.

Tuin

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bijbehorende bij de aangrenzende woningen. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van erkers en/of entreeportalen en andere bouwwerken.

Verkeer

De bestemming is opgenomen ten behoeve van de Molenweg en de Bovenmolenweg. De weg vormt een verbinding richting het gebied Oude Leede / Pijnacker. Deze weg is gelegen buiten de bebouwde kom en is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60 km/uur.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming is opgenomen voor een gedeelte van de Zuidersingel. Het betreft hier het westelijke deel. De Zuidersingel eindigt hier (doodlopende weg). De Zuidersingel heeft, voor zover deze grenst aan het plangebied uitsluitend een functie voor de ontsluiting van de aanliggende percelen. In het noordelijk deel van het plangebied is voor de ontsluiting van het garagebedrijf en het gemaal (Molenkade) alsmede voor de toegang tot het recreatiegebied de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" opgenomen.

Water

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen en te handhaven binnenboezem, de hoofdwatergang en overige watergangen.

De Binnenboezem bestaat uit de Bovenvaart en de Rodenrijse Vaart. Beiden watergangen maken deel uit van de hoofdinfrastructuur voor de waterhuishouding in de gemeente. Ten

aanzien van deze watergangen is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.

De in het plangebied gelegen hoofdwatgang maakt deel uit van de hoofdinfrastructuur voor de waterhuishouding in de polder. De hoofdwatgang staat in een directe verbinding met de hoofdwatgangen in het aangrenzende gebied Oudeland.

Handhaving van de overige watergangen is van belang in verband met de benodigde waterbergingscapaciteit binnen het plangebied.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande (burger)woningen aan de Molenweg en de Zuidersingel. Binnen deze bestemming kunnen de bestaande woningen worden gehandhaafd. Voor de regeling van deze woningen is gekozen voor een gedetailleerde bestemming. Voor de woningen is een onderscheid gemaakt naar de verschijningsvorm van de woningen (vrijstaande woningen, blokken van ten hoogste twee aaneengesloten en blokken met meer dan twee aaneengesloten woningen) dit is door middel van bouwaanduidingen aangegeven.

Voor de woningen is een bouwvlak aangegeven. Op het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak (erf) is erfbouw in de vorm van uitbreidingen van de woonruimte en/of bijgebouwen toegestaan.

Voor de erfbouwingsregeling is aansluiting gezocht bij de erfbouwingsregeling zoals opgenomen in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Lansingerland. Daarnaast zijn mogelijkheden opgenomen van beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten in of bij de woning.

De aanduiding "opslag" is opgenomen voor een opslagloods aan de Zuidersingel (naast nummer 102). Voor de bestemmings- en bouwregeling is uitgegaan van de bestaande situatie. De bedoelde opslag is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming "Wonen".

Voor de gronden waarbij, naast de woonfunctie, sprake is van (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten is een aanduiding "**specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk**" opgenomen. Ten aanzien van de functionele aspecten zijn, uit een oogpunt van milieu-planologische hinder, slechts lichtere bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het betreft hier dan bedrijven of bedrijfsactiviteiten die geen (onevenredige) afbreuk doen aan het woonmilieu van in de directe omgeving gelegen woningen. Voor de uit te oefenen bedrijven of bedrijfsactiviteiten blijft de sectorale milieuwetgeving overigens onverminderd van toepassing.

Voor de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen. Voor het erf (buiten het bouwvlak) zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot de bedrijfsbebouwing en de bij de woning behorende bijgebouwen.

Voor een perceel waarbij, naast de woonfunctie, sprake is van een (kleinschalige) paardenhouderij (circa 10 paarden) is een aanduiding “**paardenhouderij**” opgenomen. Voor de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen. Op het erf zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot de bedrijfsbebouwing en de bij de woning behorende bijgebouwen.

Voor het perceel waarbinnen sprake is van (hobbymatige) agrarische bedrijfsactiviteiten is een aanduiding “**specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig**” opgenomen. Bij de bedrijfsactiviteiten is geen sprake van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering, gemeten naar de provinciale normen. Mede gezien het feit dat de gemeente niet voornemens is de bestaande bedrijfsactiviteiten te beëindigen is gekozen voor een positieve bestemming. De woning dient te worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak. Op het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot de bedrijfsbebouwing en de bij de woning behorende bijgebouwen. Daarbij is uitgegaan van een redelijke maat voor nieuw op te richten bebouwing hetgeen betekent dat een deel van de bestaande bebouwing wordt geamoveerd voordat vervangende nieuwbouw kan plaatsvinden. Daarmee kan een kwalitatieve verbetering van de terreininrichting plaatsvinden.

De monumenten en karakteristieke gebouwen zijn met een bouwaanduiding aangegeven op de verbeelding. In de regels is bepaald dat ter plaatse de bestaande maatvoering als maximum geldt. Voor de als karakteristiek aangeduide bebouwing is een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen. Bij het verlenen van deze vergunning wordt getoetst of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het pand. Voor de monumenten is een dergelijke regeling niet opgenomen. Voor deze objecten is op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening reeds een omgevingsvergunning voor het slopen verplicht.

Leiding - Brandstof

De bestemming heeft betrekking op de, in het noordwesten van het plangebied gelegen, pijpleiding. Aan de leiding is, voor zover gelegen binnen het plangebied, een planologische bescherming gegeven. Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toegestaan indien de belangen van de leiding deze gedogen. Om dit te kunnen beoordelen dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de leiding geldt eveneens een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Leiding - Gas

De bestemming heeft betrekking op een parallel aan de Zuidersingel gelegen (ondergrondse) aardgastransportleiding. De leiding kruist de Rodenrijse Vaart. Aan de leiding is, voor zover gelegen binnen het plangebied, een planologische bescherming gegeven. Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toegestaan indien de belangen van de leiding deze gedogen. Om dit te kunnen beoordelen dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de leiding geldt eveneens

een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Bij herontwikkeling binnen 15 meter van de aardgasleiding dienen de gebouwen zodanig uitgerust te worden, dat ze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag. De gevels en het glasoppervlak die gericht zijn naar de risicobron, behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux van meer dan 15 kW/m².

Leiding – Waterstaat

De bestemming heeft betrekking op de in het plangebied gelegen leiding welke onderdeel vormt van het waterhuishoudkundig systeem van het gebied. De leiding loopt vanaf het gemaal aan de Bergboezem Berkel in oostelijke richting. Aan de leiding is, voor zover gelegen binnen het plangebied, een planologische bescherming gegeven. Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toegestaan indien de belangen van de leiding deze gedogen. Om dit te kunnen beoordelen dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de leiding geldt eveneens een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Waarde - Archeologie

De gronden in voorliggend bestemmingsplangebied zijn op basis van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart aangemerkt als gebied met hoge en een middelmatige archeologische verwachting.

Op basis van het Verdrag van Malta dienen deze gronden een planologische bescherming te worden geboden. Dit is geschied door het bouwen afhankelijk te stellen van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning en het opnemen van een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen zullen de consequenties voor de archeologische waarde in kaart dienen te worden gebracht, eventueel door voorafgaand archeologisch onderzoek. Bij de regeling is voorzien in een advies door een terzake deskundige. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er sprake is van te beschermen archeologische waarden, kunnen voorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingen. Indien blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel deze waarden goed kunnen worden gedocumenteerd kan de dubbelbestemming worden geschrapt na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Voor ingrepen, waarbij de archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden geschaad, is geen omgevingsvergunning nodig. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden met een kleiner oppervlak dan 100 m² of geringere diepte dan 30 cm.

Hiernaast kan uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente blijken dat voor bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden geen onevenredige schade (potentiële) archeologische waarden ingeval van oppervlaktes kleiner dan 200 m² (en een geringere diepte dan 30 cm). Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart is dan voor die gevallen (door een ter zake deskundige) aangetoond dat de archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden geschaad en dat een aanlegvergunning toelaatbaar is.

Waarde - Cultuurhistorie

Ter bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is voor het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Het betreft de gronden met een agrarische functie direct ten zuiden van de Bovenvaart en alle gronden ten noorden van de Bovenvaart. Binnen dit gebied bevinden zich verschillende landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle elementen, onder andere het open en deels glooiende landschap en de als monumenten aangewezen sluis bij de Bovenvaart en de molen De Valk. Het (open)landschap, de watergangen, de waterhuishoudkundige werken en (een deel van) de bebouwing is als samenhangend cultuurlandschap waardevol.

Met deze dubbelbestemming is het bouwen en uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (ten behoeve van de onderliggende bestemmingen) afhankelijk gemaakt van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Bij het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de monumenten- en/of welstandscommissie. Hierbij zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Waterstaat

De bestemming is opgenomen voor de gronden welke een waterstaatkundige functie hebben. Over het algemeen zijn dit gronden direct grenzend aan waterkeringen of hoofdwatergangen in het plangebied. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Ontwikkelingen zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens een omgevingsvergunning voor afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten, advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

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

Waterstaat- Waterkering

De bestemming is opgenomen voor de gronden direct grenzend aan de Bovenvaart en de Rodenrijse Vaart die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten, advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

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

4.4.4 Hoofdstuk III Algemene regels

Dit hoofdstuk bestaat uit meerdere artikelen.

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

In het artikel "**Algemene bouwregels**" is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

Zo is voor bestaande bouwwerken is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt de bestaande maatvoering aan te houden, indien deze maatvoering afwijkt van de overige regels in het plan. Tot slot is een regeling opgenomen voor de overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

Daarnaast zijn voor de aanduidingen "**vrijwaringszone – Rotterdam The Hague Airport**" en de aanduiding "**veiligheidszone – leiding brandstof**" eveneens bouwregels opgenomen. Binnen deze aanduiding geldt een beperking voor de bouwhoogte (ad 1) en het verbod om nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (ad 2) te realiseren. Middels een omgevingsvergunning kan van deze bepalingen worde afgeweken.

Het artikel "**Algemene gebruiksregels**" is onderverdeeld in drie leden.

- Gebruik van onbebouwde gronden

De gebruiksregels bevatten, naast een verwijzing naar het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden.

- Gebruik van bouwwerken

Deze gebruiksregels bevatten, naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod uit artikel 2.1 lid 1 van de Wabo om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de bestemmingsomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen.

In het artikel “**Algemene aanduidingsregels**” is een regeling voor de aanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” opgenomen die binnen meerdere enkelbestemmingen van het plangebied valt. Voor de molenbiotoop gelden bijzondere bouwbeperkingen met betrekking tot de binnen het plangebied gelegen molen *De Valk*. De bepalingen hebben ten doel de windvang en het (vrije)zicht op de molen te beschermen. Ter bescherming van de molenbiotoop gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van bebouwing. Hiervoor is een regeling opgenomen waarbij, binnen een straal van 100 m van de molen, bouwwerken in principe niet hoger mogen zijn dan de onderste punt van de wiek van de molen (in verticale stand). Voor de molen betreft dit een hoogte van 0,63 m onder NAP. In het gebied tussen 100 m en 400 m van de molen mogen bouwwerken in principe niet hoger zijn dan het genoemde punt (-0,63 NAP) plus één honderdste van de afstand ten opzichte van de molen.

Voor het aanplanten van hoogopgaande bomen is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Het artikel “**Algemene afwijkingsregels**” is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk III van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel, waarin een standaardregeling is opgenomen, is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

In het artikel “**Algemene wijzigingsregels**” is de mogelijkheid opgenomen om een aantal onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro.

De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bouwmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan. Bij toepassing van deze mogelijkheid dient er wel te worden uitgegaan dat de wijziging geen (onevenredige) afbreuk doet aan de uitgangspunten voor het plangebied. Deze aspecten zullen in het kader van de nadere belangenafweging voorafgaand aan een besluit tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid aan de orde dienen te komen.

In het artikel "**Algemene procedureregels**" In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de ingevolge paragraaf 3.2 van de Wabo te volgen procedure indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan een afwijkingsbevoegdheid. Omdat deze afwijkingsmogelijkheid in diverse artikelen is opgenomen is besloten tot het opnemen van een algemeen artikel.

4.4.5 Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel

Het artikel "**Overgangsrecht**" is verdeeld in twee leden.

Lid 1 heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van het in werking treden van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bouwregels van het plan. Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan, is in principe uitgesloten. Alleen na een calamiteit, zoals brand, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan binnen twee jaar na het tenietgaan van het bouwwerk.

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

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat illegale bouwwerken of illegaal gebruik niet gelegaliseerd worden door overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor bovengenoemd "Overgangsrecht" op te nemen in een bestemmingsplanregeling.

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

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisatie van de vigerende regelingen en verleende vrijstellingen (waaronder de herinrichting van het gebied ten behoeve van een hervestiging van bedrijfsonderdelen van Koppert B.V.). In voorliggend plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor de realisatie van het plan wordt uitgegaan van bestaande functies. Op grond van bovenstaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is gekeken naar de economische uitvoerbaarheid. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Gelet hierop wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

5.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige functies en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de bevoegdheid om af te wijken, de wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Algemeen

In 2003 is voor het gedeelte ten zuiden van de Bovenvaart een bestemmingsplanprocedure gestart. In het kader van de voorbereiding is destijds (2004) inspraak en vooroverleg gevoerd.

De voornaamste reden om destijds een bestemmingsplanherziening op te starten was de wens een herhuisvesting van het bedrijf Koppert B.V. mogelijk te maken binnen het plangebied. Het betreffende bedrijf is gericht op onder meer biologische gewasbeschermingsmiddelen.

Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure is voor deze ontwikkeling een artikel 19 lid 2 WRO (oud) gestart. Op het moment dat duidelijk werd dat deze procedure het vrijstellingsbesluit in geschil kwam bij de rechtbank, is de bestemmingsplanprocedure opgeschort.

Inmiddels is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan (10 juni 2010) met betrekking tot het vrijstellingsbesluit. De uitkomst van deze uitspraak is dat het vrijstellingsbesluit op procedurele gronden wordt vernietigd maar dat de rechtsgevolgen in stand blijven.

Nu deze de uitspraak rondom de gevoerde artikel 19 lid 2 WRO procedure bekend is wordt de actualisatie van het bestemmingsplan Molenweg e.o. weer opgestart waarbij de boven beschreven herhuisvesting van Koppert B.V. is opgenomen.

6.2 Inspraak

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is opnieuw inspraak en vooroverleg gevoerd. Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn verschillende inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar opgenomen in de afzonderlijke bijlage "Nota inspraak- en overlegreacties". Voor zover de reacties aanleiding hebben gegeven tot een bijstelling van het plan is dat hierbij aangegeven.

6.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1. Bro per e-mail toegezonden aan de onderstaande instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Inspectie Verkeer en Waterstaat, luchtvaart;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
4. Gemeente Rotterdam, Burgemeester en Wethouders van Rotterdam;
5. Gemeente Rotterdam, dS+V;
6. Dagelijks Bestuur van de Stadsregio Rotterdam

7. Gemeente Pijnacker, Burgemeester en Wethouders van Pijnacker-Nootdorp;
8. Politie Rotterdam-Rijnmond;
9. Hoogheemraadschap van Delfland;
10. DCMR;
11. Stichting "Het Zuid-Hollands Landschap";
12. NV Nederlandse Gasunie;
13. KPN Telecom;
14. Stedin;
15. Luchtverkeersleiding Nederland;
16. Gebiedscommissie Oude Leede;
17. Natuur- en Vogelwacht Rotta;
18. Vereniging tegen milieubederf;
19. Stichting Natuur- en Milieu;
20. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Naar aanleiding hiervan zijn verschillende overlegreacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar opgenomen in de afzonderlijke bijlage "Nota inspraak- en overlegreacties". Voor zover de reacties aanleiding hebben gegeven tot een bijstelling van het plan is dat hierbij aangegeven.

REGELS

BIJLAGE BIJ DE REGELS

Bijlage
Ingediende overlegreacties

Bijlage
Ingediende inspraakreacties