



Bestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk'

Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0171-VONT

Datum: 19 juli 2016

Corsanr: T16.09188

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Inspraak	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4	Eindconclusie inspraak	6
Hoofdstuk 2	Overleg	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	8
2.3	Eindconclusie overleg	16
Hoofdstuk 3	Ambtshalve beoordeling	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	17

1 INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk' heeft in het kader van de 'Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2013' vier weken ter inzage gelegen. Conform het bepaalde in deze verordening is ter afronding een eindverslag opgesteld.

Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (paragraaf 1.2), een weergave van de (geanonimiseerde) inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke beoordeling van deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3) en een samenvattende eindconclusie (paragraaf 1.4).

1.2 Procedure

In het Gemeenteblad van 21 maart 2016 is bekend gemaakt dat met ingang van 22 maart 2016 het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk' vier weken voor inspraak ter visie ligt. Het voorontwerp was beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke viewer en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. **Inspreker 1 (ABQ International BV)**
Brief ontvangen op 5 april 2016, geregistreerd: I16.12865
2. **Inspreker 2 (AAB Nederland bv)**
Brief ontvangen op 8 april 2016, geregistreerd: I16.13527

De reacties zijn binnen de termijn verzonden. De reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en een conclusie.

Inspreker 1

Samenvatting

Inspreker heeft namens drie opdrachtgevers drie initiatieven ingediend voor een wijziging van het bestemmingsplan.

1. Wilgenlei 9

Vervangen bestaande schuur van 9.40 bij 12.40 meter, met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter door een schuur van 10 bij 13 meter, met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 8 meter. De schuur wordt gebruikt voor een aanwezig lasbedrijf voor de tuinbouw en omgeving.

2. Hoefweg 194

Gevraagd wordt een uitbreiding van de bestaande bedrijfsloods (25 bij 30 meter) aan de voorzijde met 10 meter (25 bij 40 meter), het verplaatsen van de bedrijfswoning en het toevoegen van een nieuwe bedrijfsloods (25 bij 30 meter) op de plaats van huidige bedrijfswoning. Daarnaast wordt gevraagd de stapelhoogte op het achterterrein te verhogen van 1 naar 6 meter. Dat is in overeenstemming met de milieuvergunning van de DCMR en afgestemd met de brandweer. Door de uitbreiding van de bedrijfsloods aan de voorzijde komt de voorgevel te liggen op de voorgevelrooilijn met de naastgelegen bedrijfswoning, hetgeen ook in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

3. Hoefweg 140

Gevraagd wordt de huidige bedrijfsbestemming om te zetten naar een bestemming voor een paardenhouderij, paardenpension met daaraan ondergeschikte activiteiten behorende bij een manege met bijbehorende paardenbakken en tredmolens. De bedoeling is het terrein en de gebouwen te gebruiken als privé stal (geen manege), het houden en verzorgen van 18-20 paarden met ongeveer 5 stuk jongvee en het trainen van paarden t.b.v. dressuur en springen.

Beoordeling

1. Wilgenlei 9

Het achtererf heeft een oppervlak van circa 1200 m². Het bestemmingsplan staat een totaal oppervlak van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toe (artikel 17.2.4 onder c sub 3). Naast de schuur worden ook andere eventuele bijbehorende bouwwerken meegerekend. De bestaande goothoogte van de schuur is 2 meter en de nokhoogte is 3,5 meter. De wens is om deze te verhogen met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 8 meter. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte toe van 3 meter (artikel 17.2.4 onder a sub 2). Bij afwijking is een maximale bouwhoogte mogelijk van 5 meter (artikel 17.3.1 onder a). Volgens het geldende bestemmingsplan is de maximale goothoogte 3 meter en de maximale nokhoogte 4,5 meter. De mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan vormen bij deze beoordeling het uitgangspunt. Ook mede door bestaande precedentes/gelijksoortige gevallen in de omgeving.

De massa van het gewenste bijgebouw is groter dan de massa van de woning. Dit komt door de grotere footprint, maar vooral door de gewenste hoge goot- en nokhoogte. Het is van belang dat een bijgebouw qua functie, massa, positionering en uitstraling ondergeschikt is aan het hoofdbouw van het perceel; de woning. Door de grote massa krijgt het gewenste bijgebouw een belangrijkere betekenis op het perceel dan de woning. De beeldkwaliteit en uitstraling komt niet overeen met een bijgebouw maar met de woning. Het bijgebouw is bovendien goed zichtbaar vanuit het openbare gebied.

De oppervlakte van de schuur is nu circa 116 m². Dit kan vergroot worden tot 150 m² (tenzij er nog andere bijgebouwen op het perceel zijn, die worden dan daarmee verrekend). De bestaande goot- en nokhoogte kan van 2 om 3,5 meter verhoogd worden naar 3 om 5 meter. Het is van belang dat een bijgebouw een ondergeschikte massa en functie heeft ten opzichte van de woning.

2. Hoefweg 194

De voorgevelrooilijn in het geldende bestemmingsplan ligt gelijk aan die van de bedrijfswoning. Het bebouwingsvlak meet in het geldende bestemmingsplan circa 19 bij 22 meter (418 m²). De huidige bedrijfsloods is 25 bij 30 meter (750 m²) en ligt meer naar achteren ten opzichte van het bebouwingsvlak in het geldende bestemmingsplan.

Door de bedrijfsloods te verlengen met 10 meter ontstaat een bouwvlak van 25 bij 40 meter (1000 m²). Dat is een vergroting van 250 m². Het toevoegen van een nieuwe bedrijfsloods met dezelfde afmetingen als de huidige zou een vergroting van 100% betreffen. Beide ontwikkelingen zijn ongewenst om de navolgende redenen. Het bedrijf is gelegen in het glastuinbouwbedrijfsgebied, zoals is aangegeven in het provinciale beleid (Structuurvisie en Verordening ruimte). Op grond van de Verordening Ruimte is een uitbreiding in beperkte mate mogelijk (10%). Bovenomschreven uitbreidingen zijn hiermee in strijd, aangezien de strijdigheid niet in beperkte mate wordt uitgebreid maar meer dan wordt verdubbeld.

Daarnaast is op 10 december 2013 (kenmerk U13.22449), op verzoek van de eigenaar, een gedoogbeschikking afgegeven voor het plaatsen van pallets op een gedeelte van het bedrijf totdat het bestemmingsplan Overbuurtsche Polder wordt herzien. In de gedoogbeschikking is aangegeven dat de bedrijfsoppervlakte niet mag worden vergroot of uitgebreid. Verder heeft een toevoeging van een bedrijfsloods en verplaatsing van de bedrijfswoning ongewenste effecten op de ruimtelijke kwaliteit van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint Hoefweg, zoals is opgenomen in de Cultuurnota Plus.

In zowel het geldende bestemmingsplan als in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan is de stapelhoogte aan de voorzijde maximaal 1 meter. Aan de achterzijde en zijkant van het bedrijfsgebouw is de stapelhoogte nu maximaal 4 meter. Op 10 december 2013 is evenwel een gedoogbeschikking afgegeven waarin onder meer toestemming is gegeven voor een stapelhoogte van maximaal 6 meter op de achterzijde van het perceel, afhankelijk van de uitkomst van stralingsbelastingberekening. Tevens dient de opslag te allen tijde te voldoen aan alle overige brandveiligheidseisen, opgelegd door gemeente of brandweer. Bij brief van 20 april 2015 (kenmerk U15.06596) is gereageerd op de ingediende stralingsberekening als uitwerking van de voorwaarden zoals genoemd in de gedoogbeschikking. In deze brief wordt aangegeven dat onder de voorwaarden ingestemd wordt met de ingediende rapportage met betrekking tot de stralingsberekening. De voorwaarden zijn:

- Buiten mogen pallets worden opgeslagen tot een hoogte van maximaal 6 meter in de zone zoals aangegeven in de stralingsberekening. Deze zone dient op het buitenterrein middels belijning te worden aangebracht om discussie te voorkomen;
- Er dient blijvend aan alle regelgeving voldaan te worden, ook met betrekking tot de stralingslast van buitenopslag bij wijzigingen op buurpercelen.

Gelet op bovenstaande zal de zone met een stapelhoogte van maximaal 6 meter op de verbeelding worden aangeduid. In de bijbehorende planregel wordt ook de voorwaarde op het gebied van brandveiligheid opgenomen.

3. Hoefweg 140

Het toestaan van de gewenste functies op het perceel zou het toevoegen van een nieuwe niet gerelateerde functie aan het glastuinbouwbedrijfsgebied betekenen hetgeen strijdig is met zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid. In de structuurvisie van de gemeente ligt het

perceel namelijk binnen de aanduiding "Ontwikkeling glastuinbouwgebied". Het perceel ligt binnen het glastuinbouwgebied zoals op "Kaart 3 Teelgebieden" van de Verordening Ruimte is verbeeld. Een uitzondering maken is niet mogelijk, aangezien bovenomschreven ontwikkelingen niet vallen binnen de (afwijkings-)mogelijkheden binnen de Verordening zelf, alsmede kunnen leiden tot precedentwerking. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'. Deze bestemming wordt daarom aangehouden in onderhavig bestemmingsplan. Artikel 5.3.5 / 29.1 onder h. biedt wel de mogelijkheid voor de realisatie van een (hobbymatige) paardenbak en paddock en aanverwante voorzieningen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Dit op het volgende onderdeel:

- Op de verbeelding wordt voor de achterzijde van het perceel een aanduiding opgenomen: 'specifieke vorm van bedrijf – stapelhoogte 6 meter'.
- Aan artikel 5.4.2 wordt een nieuw lid c toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stapelhoogte 6 meter' is de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 6 meter verboden. De opslag tot 6 meter is toegestaan mits blijvend aan alle regelgeving op het gebied van brandveiligheid wordt voldaan, ook met betrekking tot de stralingslast van buitenopslag bij wijzigingen op de buurpercelen".

Inspreker 2

Samenvatting

Inspreker heeft namens een opdrachtgever het verzoek ingediend om de woning Anthuriumweg 31 de functieaanduiding 'plattelandswoning' te geven. De woning wordt al meerdere jaren niet meer als agrarische woning gebruikt en de woning wordt bewoond door niet-agrariërs. Inspreker is van mening dat wordt voldaan aan de eisen voor een plattelandswoning zoals gesteld in artikel 4.5.3 van het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Het agrarische bedrijf waar de woning in het verleden bij behoorde, heeft afstand gedaan van de betreffende woning. Het achterliggende perceel waar het glastuinbouwbedrijf stond is in bezit van Van Dijk Orchideeën B.V.
- b. Van Dijk Orchideeën B.V. heeft op deze locatie geen perceel met de functie 'bedrijfs-woning' waardoor het niet mogelijk is om een (tweede) agrarische woning te realiseren.
- c. De omliggende bedrijven zullen niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering. Er is immers een aanzienlijk afstand tussen het betreffende woonhuis en de bedrijfscentra van derden. Dit betekent dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu.

Beoordeling

De omzetting van de woning Anthuriumweg voldoet niet aan de voorwaarden uit de beleidsnota 'Woningen in het buitengebied van de gemeente Lansingerland 2014' zoals vertaald in artikel 4.5.3. van de planregels. De woning Anthuriumweg 31 behoudt de functieaanduiding 'bedrijfs-woning'.

Op het perceel is geen bedrijf meer actief (ligt braak). De eerste bedrijfswoning is in gebruik als burgerwoning. Ten opzichte van het voormalige eigen bedrijf is deze woning de eerste bedrijfswoning. Dit betekent dat na een omzetting van de bedrijfswoning in plattelandswoning, bij het

starten van een nieuwe onderneming op het braakliggende perceel op grond van artikel 4.2.4 lid a van de planregels een recht ontstaat op het bouwen van een (nieuwe) eerste bedrijfswoning. Hierdoor is sprake van strijd met de bepaling dat de omzetting voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op levert voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning. Omzetting van de bedrijfswoning in een plattelandswoning is daarom niet mogelijk.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding zoals dat is verwoord bij de conclusies van de insprekers.

2 OVERLEG

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk'. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail (in geval van de provincie: via het e-formulier) van 18 maart 2016 uitgenodigd om te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard
- Gemeente Zoetermeer
- RET N.V.
- ProRail regio Randstad Zuid
- DCMR Mileudienst Rijnmond
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Tennet TSO BV
- VWS- Pipelines control BV
- Dunea
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Stedin
- LTO Noord Glaskracht, Afdeling Oostland
- Stichting DLO (Universiteit Wageningen)
- Rotterdam The Hague Airport
- Luchtvaarverkeersleiding Nederland
- Natuur- en vogelwacht 'ROTTA'

Van deze 16 instanties hebben er 7 gereageerd. In paragraaf 2.2 zijn de overlegreacties opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreacties weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In paragraaf 2.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. Dunea N.V..

Mail d.d. 18 maart 2016, registratienummer I16.10722

2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Brief d.d. 23 maart 2016, registratienummer I16.11801

3. Luchtvaartverkeersleiding Nederland

Brief d.d. 31 maart 2016, registratienummer I16.12533

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

Brief d.d. 7 april 2016, registratienummer I16.13708

5. Provincie Zuid-Holland

Brief d.d. 8 april 2016, registratienummer I16.13939

6. Gasunie

Brief d.d. 14 april 2016, registratienummer I16.14781

7. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Brief d.d. 14 april 2016, registratienummer I16.19097

De reacties zijn hieronder -waar nodig (ambtshalve) samengevat- weergegeven en voorzien van een gemeentelijk reactie.

1. Dunea N.V.

Samenvatting

De drinkwatertransportleidingen en één rivierwatertransportleiding zijn juist op de verbeelding als dubbelbestemming 'leiding' opgenomen. Er zijn derhalve geen op- of aanmerkingen.

Beoordeling

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

1. Eventuele herontwikkeling binnen de 1% letaliteitscontour van het plasbrandscenario (30 meter vanuit de buitenste rijstreek van de N209) of het fakkelbrandscenario (15 meter vanuit het hart van de leiding W-521 of W-539) zodanig te construeren dat het bouwwerk beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een plasbrand of fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde

gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels en/of het glasoppervlak die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand of fakkelbrand op de gevel.

2. Eventuele herontwikkeling binnen de 1% letaliteitscontour van het plasbrandscenario (30 meter vanuit de buitenste rijbaanstreep van de N209) of het fakkelbrandscenario (15 meter vanuit het hart van de leiding W-521 of W-539) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een plasbrand of fakkelbrand meer tijd en gelegenheid hebben om te vluchten. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af te richten en alle (nood)uitgangen in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur in de omgeving.

3. Eventuele (her)ontwikkelingen van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 1% letaliteitscontour (60 meter vanuit het hart van de N209) zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als duren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden, is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.

4. Eventuele (her)ontwikkelingen binnen de 1% letaliteitscontour (40 meter vanuit het hart van de leiding) van de NPM (CO₂) leiding zodanig te construeren dat bij het vrijkomen van CO₂ de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden, is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.

5. Het plangebied valt gedeeltelijk binnen het verantwoordingsgebied van de RTHA. Voor eventuele maatregelen binnen het verantwoordingsgebied verwijs ik u naar de brief (en bijbehorende bijlage) die de VR u op 26 februari 2015 heeft gestuurd (kenmerk: 15UIT00626/R&C/JT/MB/MMD).

6. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Beoordeling

1. De genoemde risicobronnen komen in de plantoelichting aan de orde in het hoofdstuk over externe veiligheid. Het adviseren van bouwkundige eisen bij de eventuele herontwikkeling binnen de risicocontouren van de N209, gas- of CO₂ leiding valt buiten de directe reikwijdte van het bestemmingsplan. In de plantoelichting zal evenwel worden gewezen op het uitgebrachte advies. Het veiligheidsadvies en de achtergrond van het veiligheidsadvies (bijlage) worden voor de volledigheid als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting.

2. Zie de beoordeling onder 1.

3. Zie de beoordeling onder 1.

4. Zie de beoordeling onder 1.

5. Verwezen wordt naar de beoordeling van de overlegreactie van de Luchtvaartverkeersleiding.

6. Het bestemmingsplan is geen instrument voor de publieksvoorlichting inzake het handelen bij rampen. De gemeente communiceert hierover via de daarvoor geschikte en beschikbare middelen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het plan op de volgende punten:

- In de paragraaf externe veiligheid wordt verwezen naar het uitgebrachte advies;
- Het veiligheidsadvies en de achtergrond van het veiligheidsadvies (bijlage 1) worden als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting.

3. Luchtvaartverkeersleiding Nederland

Samenvatting

Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden rondom de technische systemen van LVNL maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten: de zogenaamde toetsingsvlakken. De afmetingen van deze toetsingsvlakken zijn berekend op basis van internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO EUR DOC 015). Inmiddels is ICAO EUR DOC 015 geactualiseerd en heeft LVNL de vigerende toetsingsvlakken in overeenstemming gebracht met de meest actuele versie hiervan. Verzocht wordt in de toelichting naar de geldende ICAO EUR DOC 015 te verwijzen.

Beoordeling

In paragraaf 7.8 zal verwezen worden naar de geldende ICAO EUR DOC 015. Ook worden de afbeeldingen 7.4 en 7.5 aangepast overeenkomstig de door LVNL aangeleverde bijlagen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het plan op de volgende punten:

- De paragraaf overige belemmeringen wordt geactualiseerd aan de hand van de overlegreactie.
- De afbeeldingen 7.4 en 7.5. worden gewijzigd overeenkomstig de door de LVNL aangeleverde bijlagen.

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

Samenvatting

De milieuparagraaf is beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen.

Beoordeling

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen;

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

5. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

Het bestemmingsplan geeft aanleiding tot een reactie inzake de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. In het plan is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' (Worldwood aan Hoefweg 210). Deze in artikel 4.6.7 opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om nieuwe niet-glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid te realiseren binnen het glastuinbouwgebied. Dit is in strijd met het provinciaal belang in het bijzonder met artikel 2.1.5, lid 1 en 2 van de Verordening ruimte 2014. Verzocht wordt het plan op dit onderdeel aan te passen.

Beoordeling

De grens van het glastuinbouwbedrijfsgebied zoals aangegeven in de vigerende Verordening ruimte grenst aan de Laan van Mathenesse. In RR2020 waarop het geldende bestemmingsplan is gebaseerd lag deze grens evenwel ten zuiden van het perceel van Worldwood aangezien het perceel van Worldwood zou worden betrokken bij de ontwikkeling van Hoefweg-Zuid.

In de provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" (2010) is de grens van het glastuinbouwbedrijfsgebied in de Verordening Ruimte opgeschoven naar de Laan van Mathenesse. Het perceel van Worldwood ligt sindsdien in het 'glastuinbouwbedrijfsgebied'. De reden voor deze aanpassing van de grens blijkt niet uit de structuurvisie.

Toepassing artikel 2.1.5 lid 4 van de Verordening Ruimte

In artikel 2.1.5 lid 4 van de vigerende Verordening Ruimte is bepaald dat de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate kan worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden en de rechtmatige aanwezigheid van bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Van dit artikel wordt gebruik gemaakt om de navolgende redenen.

Bodemvervuiling

De gronden die Worldwood heeft aangekocht zijn van de voormalige vuilstortplaats van de gemeente Bleiswijk. Vanwege de hierdoor ontstane bodemverontreiniging kan er zonder bodemsanering geen nieuwbouw voor de agrarische sector plaatsvinden. Gelet op de hieraan verbonden kosten/investeringen is nieuwbouw voor glastuinbouw op deze gronden dan ook niet interessant.

Aankoop door omliggende bedrijven niet aan de orde

Daarnaast zijn de aangekochte gronden zodanig beperkt (17.775 m²) dat een zelfstandig glastuinbouwbedrijf, mede gelet op de kosten voor bodemsanering, zich hier niet zal vestigen.

Ook aankoop/uitbreiding van deze gronden door het naast Worldwood gelegen (glastuinbouw)bedrijven is naar verwachting niet aan de orde. Voor het ten westen gelegen bedrijf (Stichting Glastuinbouwkundig onderzoek) is uitbreiding niet interessant vanwege de watergang gelegen tussen het bedrijf en het betreffende perceel. Voor het ten zuiden gelegen glastuinbouwbedrijf is het betreffende perceel niet interessant omdat dit glastuinbouw hiermee zijn huidige (voor de glastuinbouw) efficiënte rechthoekige vorm door de uitbreiding zou verliezen.

Verhuizen Worldwood

Worldwood is rechtmatig aanwezig sinds 1974 en heeft gedurende de jaren aanzienlijk geïnvesteerd. Het is een gezond en bloeiend bedrijf. Dit is ook de reden waarom Worldwood de aangrenzende gronden heeft opgekocht, in de veronderstelling dat door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid de voor het bedrijf noodzakelijke uitbreiding gerealiseerd zou kunnen worden. Met de groei verwacht Worldwood de komende 5 jaar te verdubbelen in omzet. Het nu laten verhuizen naar een bedrijventerrein kan van dit bedrijf niet gevraagd worden. Naast de investeringen voor een verhuizing zijn zij tevens de investering in het (bodemvervuilde) aangekochte perceel kwijt, nu dergelijke vervuilde percelen (zoals bovenstaand al onderbouwd) voor de agrarische sector niet meer geschikt zijn.

Ruimtelijke inpassing

Het bedrijf past ruimtelijk in het karakter van de Hoefweg en sluit goed aan bij het aangrenzende bedrijventerrein Hoefweg-Zuid dat aan de andere zijde van de Laan van Mathenesse is gelegen. Het bedrijf ontsluit ook goed aan de achterzijde op de Violierenweg. Bij de verlening van de verklaring van geen bezwaar in 2004 voor het bouwen van de bedrijfshal heeft Gedeputeerde Staten meegewogen dat er vanuit landschappelijk oogpunt geen bezwaar is tegen het bouwplan. Verder: *“De locatie is namelijk gelegen direct naast het (nog te ontwikkelen) bedrijventerrein Hoefweg-Zuid en dichtbij het HSL-viaduct. Tevens wordt in de nabijheid het “Glas-kasteel” ontwikkeld. Bovendien is de grond verontreinigd, waardoor een agrarische functie minder voor de hand ligt. Bij realisering van het bouwplan zal een deelsanering worden uitgevoerd, waarbij de verontreiniging wordt afgedekt. Wij hebben reeds ingestemd met deze sanering”*. Deze argumenten zijn ook nu bij de gewenste uitbreiding/gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van toepassing.

Met het wegbestemmen van de onbenutte wijzigingsbevoegdheid zou Worldwood in onevenredige mate in zijn belangen worden getroffen. Er zijn namelijk al plannen ontwikkeld voor de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid en de gronden zijn verworven. Gelet op dit gegeven ligt het voor de hand om de wijzigingsbevoegdheid opnieuw op te nemen in het plan of direct de bestemming ‘Bedrijf’ op te nemen (met een maximaal bebouwingspercentage gebaseerd op het uitbreidingsplan). Omdat er al concrete plannen uitbreidingsplannen zijn en Worldwood de gronden heeft verworven, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid van het geldende plan (en het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan), is er voor gekozen om geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen maar direct een bedrijfsbestemming ten behoeve van de uitbreiding.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het plan op de volgende punten:

- In paragraaf 2.3 van de toelichting wordt onder het kopje ‘Bedrijf’ kort uiteengezet dat ten behoeve van de uitbreiding van Worldwood gebruik wordt gemaakt artikel 2.1.5 lid 4 van de Verordening Ruimte.
- Op de verbeelding en in de regels vervalt de wijzigingsbevoegdheid.
- Op de verbeelding wordt de bestemming “Bedrijf” opgenomen voor het perceel waar het voorontwerp in een wijzigingsbevoegdheid voorzag. Een zone van 10 meter rondom het perceel krijgt een functieaanduiding: (-op) “opslag uitgesloten”.
- Op de verbeelding wordt een bebouwingspercentage opgenomen (gebaseerd op de huidige bebouwing en het uitbreidingsplan).

6. Gasunie

Samenvatting

Gastransportleidingen:

1. De ligging van de in het plangebied aanwezige transportleiding is niet geheel correct weergegeven. Verzocht wordt de ligging correct weer te geven.
2. De weergegeven belemmeringsstrook is te breed. Dit geldt voor alle gastransportleidingen. Wettelijk is het voldoende om de belemmeringsstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Verzocht wordt de breedte van de belemmeringsstrook terug te brengen tot 4 meter aan weerszijden van de leiding.
3. Verzocht wordt ter plaatse van Hoefweg 190 het bouwvlak aan te passen, zodat dit buiten de belemmeringsstrook (dubbelbestemming "Leiding-Gas") komt te liggen. De daadwerkelijke locatie van het gebouw ligt ook buiten de belemmeringsstrook van de aardgas-transportleiding. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in combinatie met het artikel "Leiding-Gas" is het in principe niet toegestaan (nieuwe) bouwwerken binnen de belemmeringsstrook te realiseren.
4. Verzocht wordt de in artikel 19.1.1 sub b en c voor de leiding opgenomen specifieke gegevens omtrent de druk en diameter niet op te nemen binnen de planregels. Door het niet opnemen van de druk en/of diameter hoeft bij een eventuele wijziging (vergroten diameter of wijzigen druk) geen nieuwe bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. Verder is de kans dat er fouten in de bestemmingsomschrijving staan kleiner. De Gasunie is er zich van bewust dat voorafgaand aan een eventuele wijziging een groepsrisicoberekening gemaakt moet worden.
5. Verzocht wordt om artikel 19.6.2. sub a met het volgende punt uit te breiden: "zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten".

Gasontvangstation:

6. Verzocht wordt op de verbeelding rondom het station de aanduiding "veiligheidszone – bedrijven" op te nemen en hiervoor een artikel in de regels te maken. Op deze wijze wordt voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.12, 6^e lid) voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. Voor dit station geldt een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Het Activiteitenbesluit bepaalt dat de veiligheidsafstanden gemeten dienen te worden vanaf de opstelplaats.
7. Verzocht wordt om binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' het gasontvangstation te bestemmen met de aanduiding 'gasdrukmeet- en regelstation'. Het beleid vanuit Gasunie is om deze stations, vanuit de uit het Activiteitenbesluit voortvloeiende veiligheidsaspecten, op een eenduidige en uniforme wijze te bestemmen.

8. In artikel 5.3.4, aanhef onder a worden regels gesteld over de maximale hoogte van de erf- en terreinafscheiding. Verzocht wordt in verband met de veiligheid voor het station de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan te passen naar 3,5 meter.

9. Het gasontvangstation valt onder milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijven (SBI-2008, 35, nummer D5). De huidige bestemming laat bedrijven toe tot en met milieucategorie 2. Dit betekent dat het gasontvangstation binnen de huidige bestemming niet is toegestaan. Verzocht wordt de regels zodanig aan te passen zodat het station wel is toegestaan binnen de huidige bestemming.

10. Verzocht wordt de voorwaarden omgevingsvergunning in artikel 19.3 uit te breiden met de volgende bepaling: “de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid”.

11. Verzocht wordt de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 30.2.2 onder a en, uit te breiden met de volgende bepalingen:

- voordat tot wijziging wordt overgegaan, van de dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’, schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.

Beoordeling

1. De ligging van de gastransportleiding zal opgenomen worden overeenkomstig de door de Gasunie aan te leveren digitale gegevens.

2. De breedte van de belemmeringsstrook wordt teruggebracht tot 4 meter aan weerszijden van de leiding.

3. De bestemming “Leiding-Gas” is een dubbelbestemming en beschermt in eerst instantie de leiding en bijbehorende belemmeringsstrook. Uit de regels van de bestemming volgt een bouwverbod voor de onderliggende bestemmingen. Aanpassingen van het bouwvlak is om die reden niet nodig. Overigens kan het genoemde bouwverbod middels een afwijking worden doorbroken voor de bouw van bouwwerken (geen kwetsbare objecten), pas nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

4. Uit oogpunt van rechtszekerheid wordt gehecht aan het benoemen van de diameter en druk de leidingen in artikel 19.1.1. onder b en c. Overigens was het verzoek van de Gasunie bij het aangrenzende bestemmingsplan Schil om Bleiswijk juist om wel de differentiatie in werkdruk tussen de leidingen op te nemen in het daarvoor opgenomen artikel “Leiding-Gas”. Er is bij onderhavig plan voor de methodiek zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende plannen.

5. Artikel 19.6.2. sub a zal met het volgende punt worden uitgebreid: “zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten”.

6. Het verzoek van de Gasunie bij het aangrenzende bestemmingsplan Schil om Bleiswijk was om de in het voorontwerp opgenomen veiligheidszone te verwijderen omdat het geen wettelijke verplichting betreft. Er is bij onderhavig plan voor de methodiek zoveel mogelijk aansluiting

ting gezocht bij de omliggende plannen. Vandaar dat we de veiligheidszone niet opnemen op de verbeelding en geen aparte regels opnemen in het plan. De opgenomen bestemming biedt voldoende waarborgen voor een veilige afstand tot kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten. De in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen afstand bedraagt voor een gasontvangstation 50 meter.

7. In het bestemmingsplan is gekozen voor een algemene systematiek, waarin aan nutsvoorzieningen de aanduiding 'nutsvoorziening' is toegevoegd. In de regels zal onder 5.1.2. onder f worden opgenomen dat de gronden met de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens zijn bestemd voor een gasdrukmeet- en regelstation / gasontvangstation.

8. De regels staan hekwerken met een hoogte van 3 meter toe. Artikel 5.3.4, aanhef onder a wordt aangepast naar 3,5 meter. De voorwaarden zoals genoemd in dat artikel blijven ongewijzigd.

9. De algemene bestemming laat bedrijven toe tot en met milieucategorie 2. Door het opnemen van de aanduiding 'nutsvoorziening' (zie ook onder punt 7) is ook een gasdrukmeet- en regelstation/gasontvangstation (= een hogere milieucategorie) mogelijk op de locatie van de aanduiding. Dat betekent dat alleen een 3.1 bedrijf, namelijk een gasdrukmeet- en regelstation/gasontvangstation mogelijk is en verder bedrijven uit categorie 1 en 2. Zie ook punt 6.

10. De gevraagde aanvulling wordt in de regels verwerkt.

11. Er is geen reden om artikel 30.2.2 onder a uit te breiden met een bepaling dat voordat tot wijziging wordt overgegaan schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Dat is al in de regels opgenomen onder 30.2.1 onder d. Artikel 30.2.2 onder b sub 7 benoemd externe veiligheid al als toetsingsgrond.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het plan op de volgende punten:

- De ligging van de gastransportleiding wordt aangepast overeenkomstig de door de Gasunie aan te leveren digitale gegevens.
- De breedte van de belemmeringsstrook wordt teruggebracht tot 4 meter aan weerszijden van de leiding.
- Aan artikel 19.6.2 sub a wordt toegevoegd: "zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten".
- Aan artikel 5.1.2 wordt sub f toegevoegd: "nutsvoorziening' zijn de gronden tevens bestemd voor een gasdrukmeet- en regelstation / gasontvangstation".
- In artikel 5.3.4 onder a wordt de maatvoering van 3 meter aangepast naar 3,5 meter.
- Aan artikel 29.2 onder b wordt sub 8 toegevoegd: "de externe veiligheid".

7. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Samenvatting

In het plan zijn de waterstaatkundige belangen voldoende gewaarborgd en beschreven. Het hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan.

Beoordeling

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen;

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

2.3 Eindconclusie vooroverleg

De overlegreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding zoals dat is verwoord bij de conclusies van verschillende vooroverlegpartners.

3 AMBTSHALVE BEOORDELING

3.1 Inleiding

Naast de inspraak en het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van het voorontwerp is de plantoelichting daardoor op een aantal punten verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd. Op de verbeelding zijn enkele ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. In de regels zijn inhoudelijke en tekstuele verbeteringen doorgevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de meest actuele modelplanregels. Deze worden hier niet uitputtend omschreven. Veranderingen van meer structurele aard zijn bondig verwoord in paragraaf 3.2.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Plattelandswoningen

Paragraaf 3.3 onder het kopje “Woningen in het buitengebied van de gemeente Lansingerland 2014” is uitgebreid. Er zijn 10 woningen onderzocht die voor omzetting naar een plattelandswoning in aanmerking zouden kunnen komen. De DCMR heeft het aspect Luchtkwaliteit onderzocht. In de toelichting wordt aan de hand van 3 beoordelingen getoetst of de woningen omgezet kunnen worden, te weten een beoordeling aan de luchtkwaliteit, woon- en leefklimaat en de voorwaarden uit de beleidsnota/planregels. Per woning wordt een conclusie getrokken op deze drie beoordelingen. Aan de hand van de beoordelingen worden acht woningen omgezet naar ‘plattelandswoning’ en behouden twee woningen de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Dit is op de verbeelding aangepast.

Als bijlage bij de toelichting is de quickscan van de DCMR waarin een voorlopige beoordeling/motivering ten aanzien van de (negen) verzoeken om eventuele omzetting naar plattelandswoning opgenomen. Verzoek nummer 10 is middels een inspraakreactie ontvangen.

2. Nota Cultuurhistorie Plus

Paragraaf 6.2.1 is onder het kopje “Nota Cultuurhistorie Plus” uitgebreid. Deze nota wordt voor het plangebied samengevat en aangegeven wordt hoe een en ander vertaald wordt in het bestemmingsplan. Een aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten worden, net als monumenten, op de verbeelding specifiek aangeduid en kennen bouwregelgeving die is afgestemd op de instandhouding van bestaande maatvoering. Daartoe wordt een algemene aanduidingsregel toegevoegd aan de regels.

3. Hoofdtransport rioolpersleiding

In paragraaf 2.3.3 van de toelichting wordt de dubbelbestemming Leiding - Riool toegevoegd. Deze dubbelbestemming is voor een hoofdtransport rioolpersleiding die in het plangebied ligt. Voor deze dubbelbestemming wordt een artikel toegevoegd aan de regels en op de verbeelding wordt de leiding inclusief beschermingszone aangegeven.