

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"



Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Vastgesteld bestemmingsplan

Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **PLANREGELS**
- **VERBEELDING**

Plannummer Fase 1: NL.IMRO.1621.BP0187-ONTW

Plannummer Fase 2: NL.IMRO.1621.BP0201-VAST

Plannummer Wonen: NL.IMRO.1621.BP0204-ONTW

Datum: 18 juli 2019

Werknummer: 618.102.10

KuiperCompagnons
Bureau voor Stedenbouw,
landschap en architectuur
Rotterdam

Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept	17 mei 2018	Concept	
Voorontwerp	29 juni 2018		
• Inspraak • Overleg	17 juli t/m 10 september 2018		
Ontwerp	1 april 2019		Gesplitst in twee deelplan-gebieden
Vast te stellen	25 juni 2019		Verdere opsplitsing van fase 2: totaal 3 deelplannen
Vaststelling	18 juli 2019		Vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland

Projectleider gemeente:
Projectleider KuiperCompagnons:

mevrouw drs. J. van Dijk
mevrouw J.M. Verweij BBE

Inhoudsopgave van de toelichting

1.	Inleiding	1
1.1.	Bij het plan behorende stukken	1
1.2.	Aanleiding en doel van het plan	1
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4.	Voorgaande bestemmingsplannen	3
1.5.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Inleiding en uitgangspunten	7
2.2.	Bestaande situatie	7
2.3.	Ontwikkelingen	7
2.4.	Juridische aspecten	12
3	Ruimtelijke Ordening	22
3.1.	Rijksbeleid	24
3.2.	Provinciaal beleid	24
3.3.	Gemeentelijk beleid	27
4	Natuur	32
4.1.	Kader	32
4.2.	Onderzoek en conclusie	33
4.3.	Conclusie	33
5.	Water	34
5.1.	Kader	34
5.2.	Onderzoek	37
5.3.	Conclusie	39
6.	Archeologie en cultuurhistorie	40
6.1.	Archeologie	40
6.2.	Cultuurhistorie	42
7.	Milieu	44
7.1.	Algemeen	44
7.2.	M.e.r.-beoordeling	44
7.3.	Bodemkwaliteit	44
7.4.	Akoestische aspecten	44
7.5.	Luchtkwaliteit	45
7.6.	Milieuzonering	46
7.7.	Externe veiligheid	46
7.8.	Overige belemmeringen	48
7.9.	Duurzaamheid	52
8	Uitvoerbaarheid	58
8.1	Economische uitvoerbaarheid	58
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58

8.3	Handhavingsaspecten	59
-----	---------------------	----

9	Procedure	60
----------	------------------	-----------

9.1	Vorbereidingsfase	60
-----	-------------------	----

9.2	Ontwerpfase	60
-----	-------------	----

9.3	Vaststellingsfase	61
-----	-------------------	----

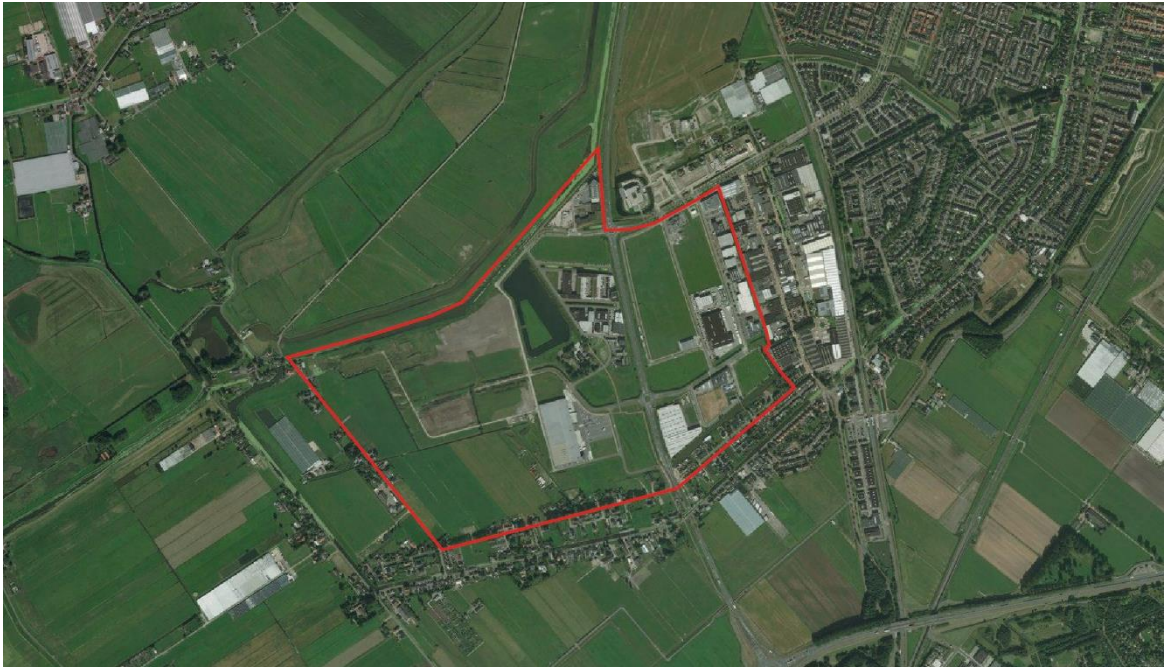
Bijlagen

Bijlage 1: Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen, bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019”

Bijlage 2: Nota Zienswijzen, tweede herziening, bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019”

Bijlage 3: Coördinatiebesluit

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing van het plangebied (bron luchtfoto: Bing Maps).

1. Inleiding

1.1. Bij het plan behorende stukken

De bestemmingsplannen “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1”, “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2” en “Oudeland 2019 – Wonen” bestaan uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Ook het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels. De plannen gaan vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

1.2. Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

De bestemmingsplannen “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1”, “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2” en “Oudeland 2019 – Wonen” van de gemeente Lansingerland bieden een juridisch-planologische regeling voor het (nog deels in ontwikkeling zijnde) bedrijventerrein ‘Oudeland’ in het zuidwesten van Berkel en Rodenrijs. Het bedrijvenpark is voor een deel ontwikkeld; een deel ligt nog braak. Het voorgaande plan voor het gebied dateert uit 2011 en is dus - wettelijk gezien - nog niet aan herziening toe, maar de voorgaande regeling wordt in de praktijk als dusdanig beperkend ervaren dat een nieuw plan gewenst is.

In de praktijk is gebleken dat het vorige bestemmingsplan te nauwe regels had ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven. Zo legde het bestemmingsplan uit 2011 de hoeken waarin verplicht gebouwd moet worden vast en waren veel van deze hoeken niet haaks. Dit leidde tot zeer incurante kavels. Het gevolg was dat er noodmaatregelen genomen werden zoals het oprichten van schijngevels en pergola's of werden er procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarnaast blijkt dat er steeds meer behoefte is aan ook grotere kavels en een hogere bouwhoogte. Dit laatste wordt onder andere ingegeven door veranderde technische mogelijkheden waardoor het wenselijk is de hoogte van een verdieping te verhogen.

De inhoudelijke wijzigingen binnen de nieuwe bestemmingsplannen

De milieucategorieën en zonering blijven ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. In fase 1 wordt, binnen de bestemming “Bedrijventerrein” en “Bedrijf” tezamen, tevens één extra horecavoorziening uit categorie 1 mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt, aanvullend op het voorgaande plan, in fase 2 de realisatie van één hotel mogelijk gemaakt op het eiland langs de Singerstraat.

In ‘Oudeland 2019 – Wonen’ worden de woonbestemmingen ten zuiden van het bedrijvenpark voorzien van een actuele bestemmingsregeling. Een deel van deze woonkavels is momenteel

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

nog in ontwikkeling. De hoogtematen voor de woonkavels worden niet aangepast. Bij de kavel aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij het bouwvlak op de verbeelding een afwijkende hoogte aangeeft.

Waarom drie bestemmingsplannen?

In het voorontwerpbestemmingsplan werd nog uitgegaan van één bestemmingsplan voor heel Oudeland. Ten tijde van de ontwerpfase is er echter voor gekozen om het plan te splitsen in drie verschillende plangebieden. De voornaamste aanpassingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan zitten in fase 2. Om te voorkomen dat fase 2 de voortgang van de ontwikkelingen van fase 1 vertraagt leggen we voor beide fasen een apart ontwerpbestemmingsplan ter inzage. 'Oudeland 2019 – Wonen' omvat globaal de (deels in ontwikkeling zijnde) woonkavels en het gemaal aan de zuid- en westzijde van het plangebied. De begrenzing van de exploitatieplannen zijn mede bepalend voor de begrenzing van de bestemmingsplangebieden.

Gelet hierop zijn er drie bestemmingsplannen, één voor elk plangebied. In juridisch opzicht wordt het bestemmingsplan voor fase 2 gekoppeld aan het exploitatieplan voor dat gebied, en het bestemmingsplan voor de woonkavels aan het exploitatieplan voor dat gebied. Afbeelding 1.2. geeft de grens tussen de deelplangebieden aan.



Afbeelding 1.2.: begrenzing deelplangebieden (fase 1,2 en globaal de woonbestemmingen)

De drie bestemmingsplannen zijn opgesteld conform de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Lansingerland. De toelichting van beide plannen is, gezien het bovenstaande, geheel identiek. Deze is bij beide bestemmingsplannen opgenomen. De verbeelding en de regels zijn uiteraard wel in twee delen 'geknipt'. De regels zijn voor beide plannen zoveel mogelijk

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vastgesteld, 18 juli 2019

hetzelfde, maar uiteraard zijn bestemmingen en/of aanduidingen die alleen in één plandeel voorkomen, alleen in die regels opgenomen.

Waar in deze toelichting wordt gesproken over 'het plangebied', wordt het gehele Oudeland bedoeld, en niet de afzonderlijke deelgebieden.

Overigens was ten tijde van de voorontwerpfase ook de naam van het plan nog anders, te weten "Bedrijvenpark Oudeland 2018". Omdat inmiddels duidelijk is dat de vaststelling in 2019 zal zijn, is de naam gewijzigd naar "Bedrijvenpark Oudeland 2019" (respectievelijk fase 1, 2) en "Oudeland 2019 - Wonen" (globaal gezien de woonbestemmingen). Omdat de voorontwerpfase niet juridisch bindend is, heeft dat verder geen gevolgen.

Het uitsplitsen van de woonbestemmingen in een separaat deel heeft plaatsgevonden na de terinzagelegging van het voorontwerp van bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland 2019' (respectievelijk fase 1 en 2). De plantoelichting is aangepast op het uitsplitsen in drie separate delen. Het betreft echter uitsluitend hoofdstuk 1, de inleiding van het bestemmingsplannen. De overige hoofdstukken zijn identiek.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Berkel en Rodenrijs. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een groenzone bedoeld voor natuur en recreatie. Tevens liggen hier agrarische gronden. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Zuidersingel en op ongeveer een kilometer in zuidelijke richting bevindt zich de luchthaven Rotterdam-The Hague Airport. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Molenweg.

De globale begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1.1 weergegeven. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding.

1.4. Voorgaande plannen

Met voorliggende bestemmingsplannen wordt het hierna genoemde bestemmingsplan en wijzigingsplan vervangen (in volgorde van vaststelling):

Bestemmingsplan / wijzigingsplan	Vastgesteld
Bedrijvenpark Oudeland	31-03-2011
Bedrijvenpark Oudeland, perceel B2b, Fase 3, Huygensstraat	28-11-2011
Wijzigingsplan Perceel A3	25-09-2018

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Voorliggend deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en op het overleg- en inspraaktraject.

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

2.1. Inleiding en uitgangspunten

Het plangebied omvat het (nog deels in ontwikkeling zijnde) bedrijvenpark Oudeland in Berkel en Rodenrijs, en de strook bestaande woningen aan de zuidwestelijke randen van het plangebied. Een deel van de woonkavels langs de Molenweg is momenteel nog in ontwikkeling.

2.2. Bestaande situatie

Ruimtelijke en functionele structuur

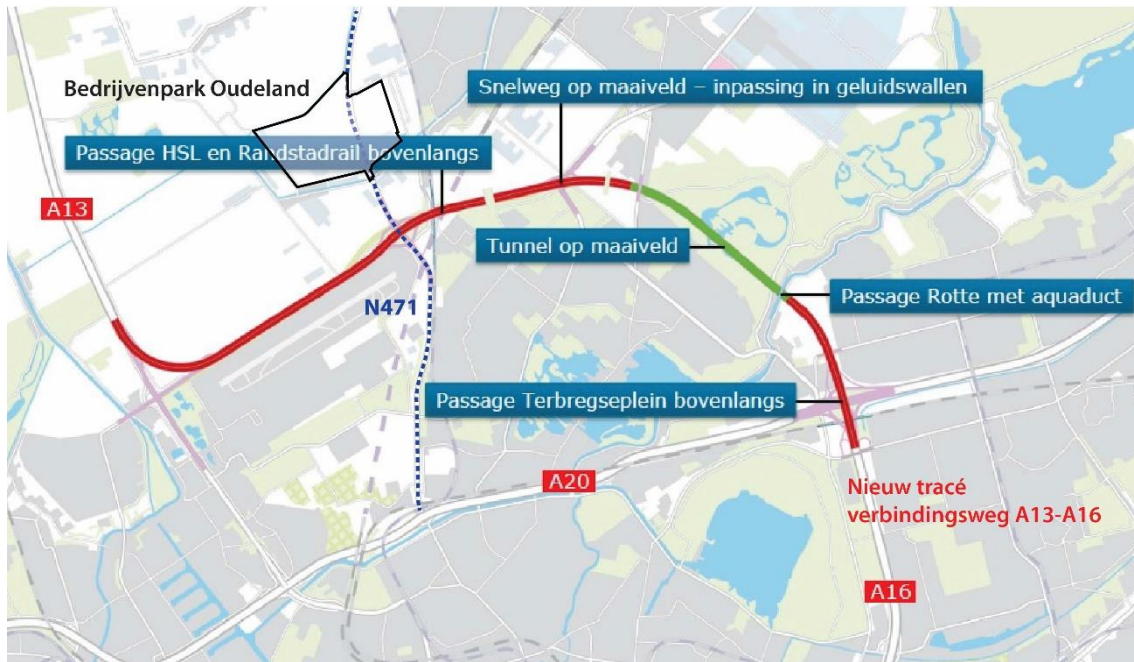
Het open landschap rondom Oudeland wordt bepaald door polders, linten en watergangen. Het terrein zelf kent twee bijzondere ruimtelijke elementen: het boerderijcluster als landschappelijk element, en de steilrand, die het aanwezige hoogteverschil van 2.65 meter tussen het hoger en lager gelegen deel in het plangebied markeert.

Het oostelijke deel van het bedrijvenpark Oudeland heeft een omvang van circa 40 hectare en is grotendeels uitontwikkeld. In het westelijke deel van het plangebied is momenteel nog weinig gebouwd.

De randen van het gebied hebben een ‘perifeer’ karakter. Dit uit zich in een grote diversiteit aan functies en bebouwing in de randen. De westelijke en zuidelijke rand van het plangebied bestaat vooral uit woonbebouwing. De woningen aan de zuidelijke rand zijn gelegen aan de Zuidersingel en de woningen aan de westrand aan de Molenweg. Het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs grenst aan de oostzijde van het plangebied. Dit is voornamelijk in gebruik als lokaal en deels regionaal verzorgend bedrijventerrein. Het terrein biedt plaats aan enkele grootschalige bedrijven en verder aan een menging van kleinere bedrijvigheid.

Ontsluiting en infrastructuur

Het bedrijvenpark Oudeland is gelegen binnen de driehoek Rotterdam, Den Haag en Gouda. De ligging is erg gunstig; aan de provinciale weg N471 die de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar verbindt. In 2019 start de aanleg van de nieuwe rijksweg tussen de A13 en A16 ten zuiden van het bedrijvenpark: de Verlengde A16. Door deze rechtstreekse verbinding rijdt het verkeer op deze snelwegen straks vlotter door en is er meer rust op het onderliggend wegennet, waaronder de N471. Afbeelding 2.1. geeft de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 2.1.: het tracé van de toekomstige Verlengde A16, ten opzichte van Oudeland.

De N471 vormt de primaire ontsluitingsweg van het gebied. Deze in 2006 opengestelde weg doorkruist het gebied in noordzuidelijke richting. Het oostelijke deel en een deel van het westelijke gebied direct grenzend aan de N471 wordt via twee rotondes ontsloten. De noordelijke rotonde geeft toegang tot de Oudelandselaan, die onderdeel uitmaakt van de hoofdverkeersstructuur van de gemeente en een goede verbinding vormt met de woongebieden Westpolder/Bolwerk en Meerpolder.

Ter plaatse van het al ontwikkelde plangebied, het oostelijke deel van het plangebied, bestaat de interne infrastructuur uit een drietal wegen dat parallel loopt aan de N471 met enkele tussenverbindingen. Het nog niet ontwikkelde westelijke deel van het plangebied is op dit moment beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer; daar is slechts de Laan van Koot aanwezig: een oude ontsluitingsweg die vanaf de Rodenrijseweg het plangebied in noordelijke richting insteekt en het centraal gelegen boerderijcluster ontsluit.

In zowel het oostelijke als het westelijke gedeelte is rekening gehouden met stoepen en een aantal afzonderlijke fietspaden. Ten zuiden van het plangebied liggen de Zuidersingel en de Rodenrijseweg, die deel uitmaken van het lint van Berkel en Rodenrijs. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Rodenrijs, waarvan de Industrieweg in het noorden een aansluiting heeft op de Oudelandselaan en in het zuiden op de Rodenrijseweg. Ten slotte is aan de westzijde van het plangebied de Molenweg gelegen. Deze weg vormt een doorgaande verbinding van de Rodenrijseweg naar Oude Leede en heeft geen functie voor het plangebied. Op een paar honderd meter afstand van het plangebied ligt de halte Rodenrijs aan de Randstadrail.

Gelet op het bovenstaande is de ontsluiting van het plangebied in voldoende mate gewaarborgd.

2.3. Ontwikkelingen

2.3.1 Voorgaande plannen

Op 31 augustus 2000 heeft de raad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Oudeland. Deze visie vormde een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van het bedrijvenpark Oudeland en het globale bestemmingsplan uit 2002. In het kader van de verdere planvorming is op 1 juli 2004 een uitvoeringsgericht Masterplan1 opgesteld. In dit Masterplan kwamen de diverse met de inrichting, het bouwen en het beheer samenhangende uitvoeringsaspecten aan de orde en werd richting gegeven aan de verdere verwerking van het plan. Het Masterplan alsmede het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan liggen ten grondslag aan de invulling van de 1e fase van het gebied; het oostelijke gedeelte. In januari 2004 is het definitieve Masterplan Bedrijventerrein Oudeland vastgesteld.

Het voorgaande bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” is door de raad van de Gemeente Lansingerland op 31 maart 2011 is vastgesteld. Naar aanleiding hiervan is ook het beeldkwaliteitsplan herzien. Het Beeldkwaliteit Bedrijvenpark Oudeland (d.d. mei 2014) geeft de te handhaven ambities en randvoorwaarden weer voor de ontwikkeling van Oudeland.

2.3.2 Stedenbouwkundige opzet

Kenmerkend voor het bedrijvenpark is de bestaande steilrand met een hoogteverschil van bijna 2,5 m dwars door het terrein. Deze steilrand, begeleid door de Marconisingel scheidt een hoog gelegen deel (hoogland) van het lager gelegen deel (laagland). Op de steilrand ligt een boerderijcluster met cultuurhistorische waarde (gemeentelijk monument).

De hoofdstructuur van Oudeland krijgt vorm door een aantal dragende lijnen in de stedenbouwkundige opzet. De dragende lijnen verbinden de verschillende deelgebieden onderling en zorgen voor helderheid van de hoofdstructuur. Deze dragende lijnen worden gevormd door:

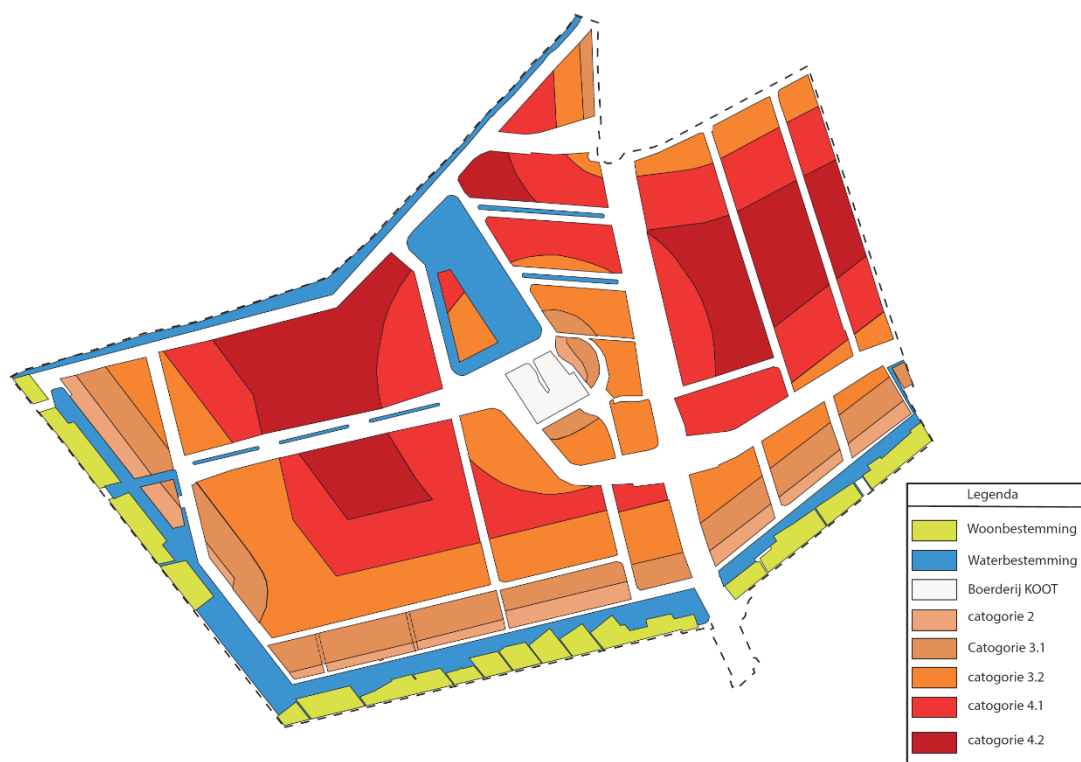
- De N471: een regionale verbinding die de entree van Berkel en Rodenrijs vormt. Het profiel van deze weg is ruim en zakelijk van opzet.
- De Marconisingel: deze weg staat dwars op de N471, is oost-west georiënteerd en vormt de centrale ontsluiting van Oudeland. Deze weg heeft een breed profiel met aan de noordzijde een brede groene zone met de steilrand.
- De Oudelandselaan, die het bedrijvenpark met de woonwijken Westpolder-Bolwerk en Meerpolder verbindt. De laan vormt daarmee een de centrale verkeersas van Berkel en Rodenrijs. De bebouwing aan de zuidzijde van de Oudelandselaan wordt gekenmerkt door representatieve bedrijfsbebouwing.
- De bedrijfsstraten, die voornamelijk noord-zuid zijn georiënteerd en daarmee aansluiten op de oorspronkelijke kavelstructuur van het gebied.

2.3.3 Ontwikkelingen

De regeling binnen het voorgaande bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland werd als dusdanig beperkend ervaren dat een nieuw plan gewenst was. Voorliggend bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar voorziet wel in een ruimere en meer flexibele regeling, waarbij de beoogde kwaliteiten van het terrein behouden blijven. De milieucategorieën blijven onveranderd (afbeelding 2.2).

Het toestaan van een hogere bouwhoogte voor een deel van het bedrijventerrein is een van de punten waarop het bestemmingsplan herzien wordt. De afgelopen jaren is het vanuit technisch oogpunt voor logistieke bedrijven wenselijker een hogere bouwhoogte te hanteren. Daarnaast is het vanuit een intensief ruimtegebruik van belang dat logistieke panden een zo optimaal mogelijke hoogte hebben. Maatgevend hierbij is vrije hoogte van tenminste 12,20 m. Met de huidige stand van de sprinklertechnieken is dit de optimaal realiseerbare bouwhoogte. De dakgoothoogte komt daarbij uit op 14,25 m. Binnen deze hoogte kunnen eventueel 3 tussenvloeren gerealiseerd worden indien er andere activiteiten plaatsvinden.

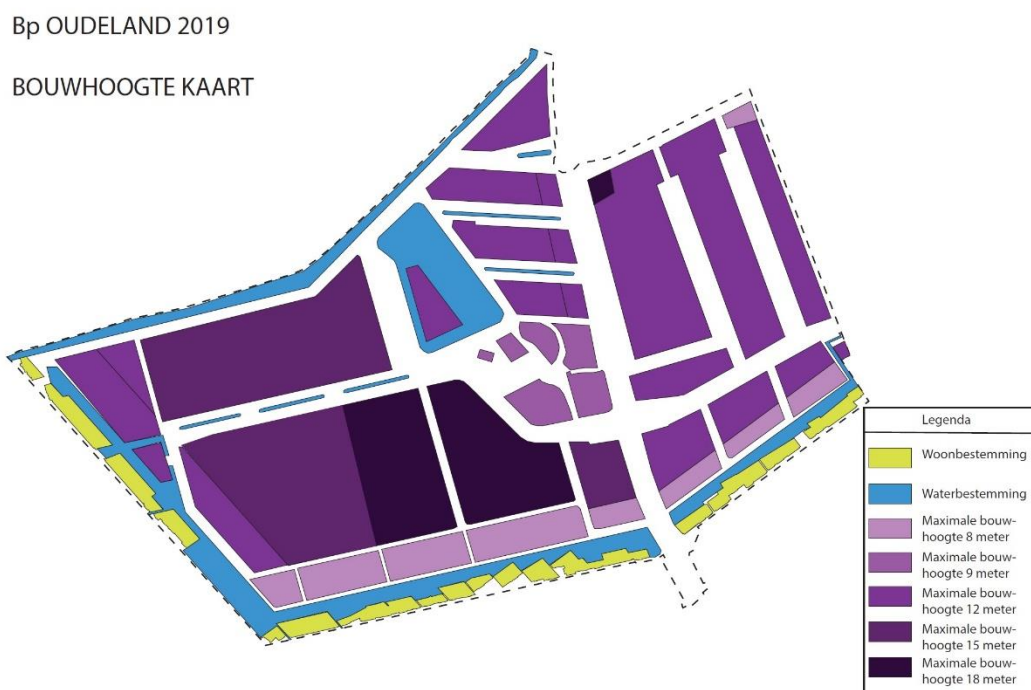
De hogere bouwhoogte die dus op vrijwel het gehele bedrijventerrein gewenst is komt voort uit de snelle ontwikkelingen in de logistieke sector die leiden tot nieuwe standardeisen, zoals hierboven reeds beschreven. Ook in andere bestemmingsplannen voor logistieke bedrijven in Nederland zien we de hoogte toenemen.



Afbeelding 2.2.: Milieucategorieën op bedrijventerrein Oudeland



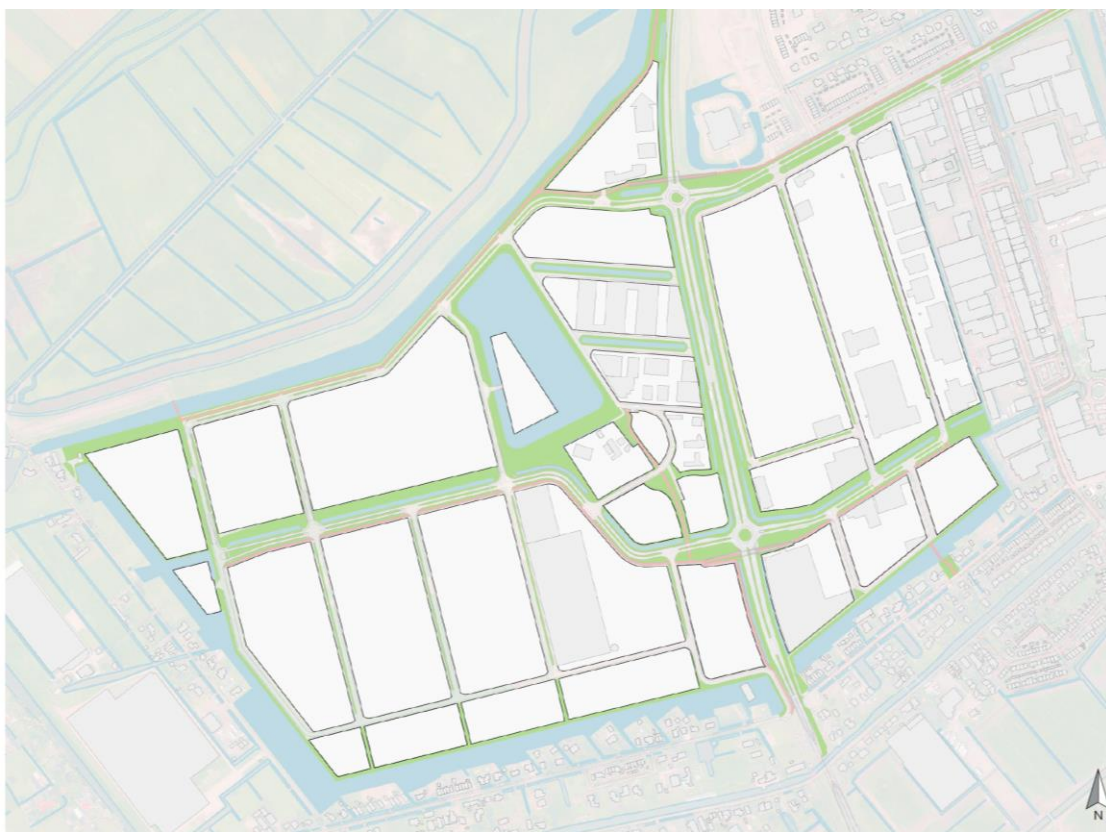
Afbeelding 2.3: Maximale bouwhoogten op bedrijventerrein Oudeland in de bestaande situatie



Afbeelding 2.4: Maximale bouwhoogten op bedrijventerrein Oudeland in de nieuwe situatie.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een wegverbinding over het water langs de Molenweg mogelijk. Hiermee worden de Molenweg en het bedrijventerrein Oudeland verbonden. Deze verbinding kan bijdragen aan een betere en veiligere verkeersafwikkeling op de Molenweg en de Zuidersingel. Het toenemende (vracht)verkeer op de Molenweg en de Zuidersingel, in combinatie met het veranderende karakter van de Zuidersingel als woonstraat, ligt hieraan ten grondslag. Tevens kan deze verbinding dienen als calamiteitenontsluiting ten behoeve van het bedrijventerrein. De verbinding kan worden vormgegeven als brug of als dam-met-duiker.

Voor de woonbestemmingen ten zuiden van het bedrijvenpark wordt voorzien in een actuele bestemmingsregeling. In aanvulling op de voorliggend bestemmingsplan is tevens het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd. Het beeldkwaliteitsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2018" van september 2018 is opgenomen als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan. Uiteraard zijn het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan met elkaar in overeenstemming gebracht.



Afbeelding 2.4.: Stedenbouwkundige plankaart Oudeland, september 2018

2.4. Juridische aspecten

2.4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard (Modelplanregels versie 2.6) met inachtneming van de bestaande rechten uit het voorgaande plan. Daarnaast wordt voldaan aan de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vastgesteld, 18 juli 2019

coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.4.2 Planmethodiek

De bestemmingsplannen omvat een deels ontwikkeld (fase 1) en deels nog te ontwikkelen bedrijventerrein (fase 2), met aan de zuid- en westzijde woningen (opgenomen in 'Oudeland 2019 – Wonen' omdat een deel van de woonkavels langs de Molenweg nog ontwikkeld moeten worden). De voorgaande regeling is zoveel mogelijk vereenvoudigd, en, waar nodig, afgestemd op de Modelplanregels van de gemeente Lansingerland.

De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

- de regeling met betrekking tot gevellijnen is vereenvoudigd;
- enkele bouwvlakken zijn samengevoegd, waarbij de tussenliggende verkeersbestemming niet meer specifiek is ingetekend maar globaler (door middel van een aanduiding) is geregeld;
- het maximale bebouwingspercentage binnen de bestemming "Bedrijf" is enigszins toegenomen;
- er wordt een hotel mogelijk gemaakt op het eiland langs de Singerstraat;
- er wordt een extra horecavestiging mogelijk gemaakt;
- naar aanleiding van de inspraak is het deel waar een hoogte van 18 m was opgenomen verlaagd naar 15 m;
- er wordt een wegverbinding, vormgegeven als brug of dam-met-duiker, over het water langs de Molenweg toegestaan.

2.4.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in de drie bestemmingsplannen voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgescreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden midden in het plangebied (ten noorden van de Marconisingel, aan de linkerzijde van de N471) rondom het boerderijcluster, als voortzetting van de voorgaande situatie. Deze gronden hebben een fysiek andere verschijningsvorm dan de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein', daarom is er een andere bestemmingsregeling opgenomen.

Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten categorie 1, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie ...'. Aldaar zijn tevens bedrijven in andere (hogere) milieucategorieën toegestaan. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn tevens bestemd voor (bedrijfs)gebonden kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en ten slotte voor bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen.

Er mogen bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd, al dan niet met een maximum bebouwingspercentage. De maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangeduid. In afwijking daarvan mag per perceel de bouwhoogte over maximaal 30% van de te bebouwen oppervlakte 3 meter hoger zijn dan de aangeduide bouwhoogte en mag over maximaal 15% van de te bebouwen oppervlakte de bouwhoogte 6 meter hoger zijn dan aangeduid. Andere bouwwerken zijn bij hoofdgebouwen toegestaan. Er zijn meerdere afwijkmogelijkheden ten aanzien van bedrijfsgebouwen (onder meer het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10% en het afwijken van de gevellijn als hiermee een betere indeling van het terrein kan worden bereikt. Ook is er een afwijkmogelijkheid voor het verhogen van de bouwhoogte van andere bouwwerken.

Voor (bedrijfsgebonden) kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. De bedrijfskantoren zijn gekoppeld aan een bedrijfsgebouw en zijn beperkt qua bedrijfsvloeroppervlakte. Verder is geregeld welke niet bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan en welke detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan. Voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied wordt verwezen naar de algemene regels. Ook is geregeld wanneer maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Er zijn mogelijkheden om bij omgevingsvergunning van de gebruiksregels af te wijken om de vestiging van bepaalde functies mogelijk te maken.

Bedrijf – Gemaal

De bestemming is opgenomen voor het bestaande gemaal aan de Bovenvaart. Deze gronden zijn bestemd voor waterstaatsdoeleinden, alsmede de daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen. Gebouwen dienen te worden opgericht in het op de kaart aangegeven bouwvlak en mogen niet meer dan 3 meter bedragen. Bij ieder gebouw mogen ook andere bouwwerken worden gebouwd, met verschillende maximale bouwhoogtes.

Bedrijf – Waarde cultuurhistorie

De bestemming is opgenomen voor de voormalige boerderij (Boerderij Koot) gelegen ten zuiden van de centrale waterplas op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel van Koot. Er is hiervoor ook een specifieke bouwaanduiding opgenomen ('specifieke bouwaanduiding - monument'). Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2, (bedrijfsgebonden) kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Ten slotte zijn de gronden ook bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden, terreinen en beplanting eigen zijnde natuurwaarden.

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vastgesteld, 18 juli 2019

Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarvoor een maximum bebouwingspercentage kan gelden. De hoogte is op de verbeelding aangeduid en de dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen. Voor de monumentale boerderij wordt uitgegaan van de bestaande maatvoering. Verder mogen ook bij ieder hoofdgebouw andere bouwwerken worden gebouwd, met verschillende maximale bouwhoogtes.

Voor (bedrijfsgebonden) kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Er zijn mogelijkheden om bij omgevingsvergunning van de gebruiksregels af te wijken, om de vestiging van bepaalde functies mogelijk te maken en om een woonfunctie bij de monumentale boerderij toe te staan. Ten slotte is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Bedrijventerrein

De bestemming is opgenomen voor het merendeel van de gronden binnen het plangebied waarop bedrijfsvestigingen zijn toegestaan; oftewel de al ontwikkelde en nog te ontwikkelen bedrijfspercelen. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten categorie 1, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie ...'. Aldaar zijn tevens bedrijven in andere (hogere) milieucategorieën toegestaan. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn tevens bestemd voor specifieke detailhandel, horeca (categorie 1, onder a en categorie 3), (bedrijfsgebonden) kantoren, een afhaalpunt, en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er zijn binnen de bestemming nog zes functieaanduidingen opgenomen, ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen (exclusief LPG), ontsluitingswegen, natuurvriendelijke oevers, groenstroken en een hotel, inclusief eventueel terras, op het eiland langs de Singerstraat.

Er mogen bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd en ieder perceel mag voor ten hoogste 70% worden bebouwd. Er zijn twee verschillende aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – gevellijn' opgenomen: 'specifieke bouwaanduiding – gevellijn 1' langs de Marconisingel, waar minimaal 75% van deze gevellijn per perceel moet worden ingevuld met een gevel van een (hoofdgebouw), en specifieke bouwaanduiding - gevellijn 2' langs de Zappelinstraat, waar minimaal 50% van deze aanduiding moet worden opgepakt door een gevel van een (hoofd)gebouw. De overige delen van deze gevellijnen moeten met een groene erfafscheiding – conform het beeldkwaliteitplan – worden opgepakt. Van deze bepalingen kan worden afgeweken als op basis van het advies van een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in een kwalitatief vergelijkbare situatie. Deze regeling is nieuw en vereenvoudigd ten opzichte van het voorgaande plan, waarin verplichte voorgevelrooilijnen waren opgenomen inclusief gedetailleerde regels. Deze regels werden als te strikt ervaren.

Ter plaatse van de aanduiding ten behoeve van de detailhandel in motorbrandstoffen (exclusief LPG) gelden aparte bouwregels. Verder wordt de minimum en maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen al dan niet in (een gedeelte van) het bouwvlak aangeduid. In afwijking van de al dan niet aangeduide maximum bouwhoogte mag per bouwperceel de bouwhoogte over maximaal 30% van de te bebouwen oppervlakte 3 meter hoger zijn dan de aangeduide bouwhoogte en mag over maximaal 15% van de te bebouwen oppervlakte de bouwhoogte 6 meter hoger zijn dan aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding ten behoeve van horeca in categorie 1, moeten gebouwen eveneens binnen het bouwvlak worden gebouwd. Andere bouwwerken zijn bij hoofdgebouwen toegestaan.

Er zijn meerdere afwijkmogelijkheden opgenomen ten aanzien van bedrijfsgebouwen (onder meer het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10%) en andere bouwwerken. Voor bedrijfsgebonden- en zelfstandige kantoren, horeca (categorie 1, ter plaatse van de aanduiding en categorie 3) en detailhandel zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Er zijn mogelijkheden om bij omgevingsvergunning van de gebruiksregels af te wijken, om de vestiging van bepaalde functies mogelijk te maken.

Groen

De bestemming is opgenomen voor de belangrijkste (openbare) groenvoorzieningen in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Er zijn binnen de bestemmingen drie functieaanduidingen opgenomen, ten behoeve van een (provinciaal) fietspad, telecommunicatiedoeleinden en kruisende verkeersverbindingen. Binnen de bestemming mogen in principe uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd. Enkel ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden mogen gebouwen worden gebouwd, ter plaatse van de bijbehorende aanduiding.

Tuin

De bestemming is opgenomen voor de gronden gelegen tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de Zuidersingel en Molenweg en de naar de weg toegekeerde perceelsgrenzen. De gronden zijn bestemd voor tuinen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Op deze gronden zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker, entree- of tochtportaal toegestaan, waarvoor bepaalde eisen gelden. Verder zijn andere bouwwerken met een beperkte hoogte toegestaan.

Overigens vervalt de wijzigingsbevoegdheid uit de voorgaande bestemming. Verder vervangt deze bestemming de voorgaande bestemming 'Tuin - Parkeren'.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor de gronden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. De gronden zijn bestemd voor wegen met niet meer dan twee rijstroken, eventueel aangevuld met voorsoorteer-stroken ten behoeve van invoegend of afslaand verkeer, en voor bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er is een functieaanduiding opgenomen ten behoeve van een (provinciaal) fietspad en een functieaanduiding ten behoeve van een tunnel. Ten behoeve van de parkeervoorzieningen bij de geprojecteerde woningen aan de Molenweg is een specifieke functieaanduiding opgenomen die parkeervoorzieningen ter plaatse mogelijk maakt. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

Water

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied geprojecteerde en/of aanwezige (hoofd)watergangen. Dit wil overigens niet zeggen dat elders geen watergangen zijn toegestaan; de functie 'water' is in vrijwel alle andere bestemmingen ook toegestaan.

De gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er zijn vier functieaanduidingen opgenomen ten behoeve van oevers ('oever'), bruggen en/of duikers ('verkeer'), een brug ('brug') en ten behoeve van een natuurvriendelijke oever ("specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever"). In principe mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de water- en verkeersveiligheid gewaarborgd is. Er is een echter afwijkmogelijkheid voor het bouwen van andere bouwwerken. Ook zijn er ter plaatse van de aanduidingen 'oever', 'verkeer' en 'brug' andere bouw mogelijkheden. Er geldt ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'oever' een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden. Hiertoe is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden benodigd. De gronden met de aanduiding 'verkeer' zijn bestemd voor langzaam verkeer. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is ook gemotoriseerd (auto)verkeer toegestaan.

Wonen

Voor de bestaande eengezinswoningen en de nieuwe woonpercelen gelegen langs de Zuidersingel / Molenweg is een specifieke woonbestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet met een beroep aan huis, waarbij het maximum aantal wooneenheden is aangeduid. Verder zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen.

Hoofdgebouwen (de woningen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de maximum goothoogte en/of bouwhoogte is aangeduid. Indien deze aanduiding ontbreekt, dan is de maximum goothoogte 6 m en de maximum bouwhoogte 10 m. Verder mogen de gebouwen worden

afgedekt met een kap van ten hoogste 45°. Ook kan een aanduiding zijn opgenomen die het maximum grondoppervlak van het hoofdgebouw (de woning) in vierkante meters aangeeft. Verder zijn de (bestaande) afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor wat betreft vrijstaande woningen en woningen in een blok van twee aaneengesloten woningen geregeld. Dakkapellen zijn toegestaan, evenals bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen. Deze bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Afgezien van deze regel, zijn er nog aanvullende bouwregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Het bouwen van andere bouwwerken is toegestaan.

Er zijn meerdere mogelijkheden om van de bouwregels af te wijken, onder meer om het bouwvlak met ten hoogste 30% uit te breiden op voorwaarde dat de situering van de voorgevel gehandhaafd blijft.

Leiding - Gas

Voor de aanwezige (ondergrondse) aardgastransportleidingen in het plangebied is de dubbelbestemming "Leiding - Gas" opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt de beschermingsstrook die is gelegen ter plaatse van in het plangebied voorkomende (ondergrondse) aardgastransportleidingen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de (ondergrondse) aardgastransportleiding worden gebouwd. Bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming mag pas na een afwijkingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies gevraagd wordt. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Het betreft de waterkeringen langs de Boezemvaart. Er is sprake van een dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen. De gronden zijn primair bestemd voor waterkering en de waterhuishouding.

Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere voorkomende bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. De bouwregels van de betreffende bestemming moeten daarbij in acht worden genomen en de waterstaatsbelangen moeten de afwijking gedogen. Alvorens bij omgevingsvergunning een afwijking te verlenen wordt 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om regels ten aanzien van de overschrijding van goot- en/of bouwhoogten, bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen. Deze regels gaan niet op voor bestaande ondergeschikte bouwdelen. Verder is een regeling opgenomen met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene aanduidingen geregeld. Ten behoeve van de bescherming van de windvang van de buiten het plangebied gelegen molen is een vrijwaringszone opgenomen. Verder zijn een aantal veiligheidszones opgenomen ten behoeve van Rotterdam - The Hague Airport, waarbij onderscheid is gemaakt tussen verschillende bouwhoogtes (zie ook paragraaf 7.8 Van deze toelichting). Binnen deze zones gelden beperkingen voor hoge gebouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene gebruiksregels voor het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, beroep aan huis, ondergeschikte bouwdelen, het ophogen en afgraven van gronden, de breedte van in- en uitritten en dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling betreffende het parkeren opgenomen, waarin het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland" (vastgesteld op 30 maart 2017) is opgenomen. Verder zijn er een aantal mogelijkheden om van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning af te wijken, onder meer ten aanzien van een bedrijf aan huis.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een 'reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' kan worden toegestaan. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het gaat daarbij om enkele algemene wijzigingsbevoegdheden: voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut en de waterhuishouding, voor het wijzigen van de situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen en voor het wijzigen van maten en afmetingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen (verwijderen, wijzigen en toevoegen daarvan). Overigens zijn de wijzigingsbevoegdheden (met de aanduidingen: "wro-zone-wijzigingsgebied 1" en "wro-zone-wijzigingsgebied 2") uit het voorgaande plan niet overgenomen; ter plaatse is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.4.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen. De analoge versie van het plan bestaat uit drie kaartbladen. Op ieder blad is een overzichtstekening met de ligging van het betreffende deelgebied weergegeven.

2.4.5. Toelichting

Hoewel de geometrische plaatsbepaling en de regels de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan vormen, worden aan de toelichting van het bestemmingsplan hoge eisen gesteld. De toelichting, die wordt gevormd door het voorgaande document, is bedoeld om de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels te verantwoorden en te verduidelijken. Ook is in de toelichting aangegeven of het plan uitvoerbaar is.

Deel C: Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening

3.1. Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het Rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het Rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Omdat met onderhavig plan de voorgaande regeling wordt vereenvoudigd, en het plan in hoofdzaak een conserverend plan betreft waarmee geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uitmaken van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vastgesteld, 18 juli 2019

5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Nieuwe verstedelijking moet daarom passen in regionale visies, de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving, zoals beschreven in paragraaf 3.1. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de Omgevingsverordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is vermeld is er met voorliggend plan sprake van een vereenvoudiging van de voorgaande regeling. In feite betreft het dus een conserverend plan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bij een conserverend plan is er geen onderzoek naar behoefte nodig. De delen die nog bebouwd moeten worden, hadden in de voorgaande plannen al een bouwtitel. Deze wijziging is niet significant.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende plangebied is grotendeels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden streeft de provincie naar de instandhouding en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beter benutten en opwaarderen van de bestaande ruimte leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid)

en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen. Het bestemmingsplan voldoet aan deze uitgangspunten.

Gebiedsprofielen

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. NNN en Natura 2000 en cultuur-historische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Doorwerking plangebied

In het voorliggende plangebied zijn geen bijzondere kwaliteiten aanwezig. Om de ruimtelijke kwaliteit van Bedrijvenpark Oudeland te waarborgen, wordt een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen voor de gerealiseerde gebieden. Het voorliggende bestemmingsplan tracht zodoende tegemoet te komen aan de wens van de provincie om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Er gelden vanuit het provinciaal beleid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Locatiebeleid Kantoren (Verordening Ruimte)

De provincie hanteert een selectief locatiebeleid voor kantoren. Het locatiebeleid draagt bij aan de vitaliteit en daarmee de kwaliteit van de centra en aan de versterking van de agglomeratiekracht. Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren en binnen de scienceparken. De meeste concentratielocaties voor kantoren liggen bij een treinstation. Er zijn echter enkele uitzonderingen, waarbij dat expliciet is aangegeven. Het gaat daarbij allereerst om kantoren die zijn gericht op de lokale omgeving, bijvoorbeeld gemeentehuizen en bankfilialen. Ook geldt een uitzondering voor kleine kantoren, bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren.

De maximale omvang van kleine kantoren buiten de concentratielocaties voor kantoren bedraagt 1.000 m². De verordening sluit niet uit dat twee of meer kleine kantoren geschakeld worden gerealiseerd. Ook kunnen zich in een klein kantoor meerdere bedrijven of ZZP'ers vestigen. Het is echter niet de bedoeling dat teveel geschakelde bouweenheden leiden tot een fors volume dat concurrerend kan zijn met (leegstaande) kantoren op de concentratielocaties.

Functiegebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, een haven of een luchthaven.

In het bestemmingsplan moet de koppeling tussen functie en kantoor nadrukkelijk worden onderbouwd en vastgelegd om te voorkomen dat ook gewone kantoren zich op deze locaties kunnen vestigen.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plan maakt de vestiging van bedrijfsgebonden en zelfstandige kantoren mogelijk. Deze mogelijkheden worden niet uitgebreid ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Voor bedrijfsgebonden kantoren geldt dat de koppeling tussen de functie en kantoor specifiek is opgenomen in de regels van Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019. Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met het Locatiebeleid Kantoren van de provincie Zuid-Holland.

Locatiebeleid Detailhandel (Verordening Ruimte 2014)

Het provinciale detailhandelsbeleid is enerzijds op gericht om de ruimtelijke detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Anderzijds wordt de dynamiek in de detailhandel bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector. Detailhandel levert een essentiële bijdrage aan de levendigheid en de attractiviteit van de stad- en dorpscentra.

Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel'). Het gaat dan om detailhandel die vanwege de aard of de omvang van de goederen in ruimtelijke zin niet of niet goed inpasbaar is in de centra en die niet essentieel is voor de kwaliteit van de centra. Ook kan er onder voorwaarden ruimte worden geboden aan vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plan maakt, als voortzetting van de mogelijkheden uit het voorgaande plan, de vestiging van specifieke detailhandel mogelijk. De specifieke branches, locatie en aard en omvang van de detailhandel zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Detailhandel is hier toe slechts onder voorwaarden mogelijk, als ondergeschikte bedrijfsactiviteit en/of langs de N471. De bestemmingsregeling is afgestemd op de regels uit de verordening.

3.3. 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. 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.

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vastgesteld, 18 juli 2019

Doorwerking plangebied

Oudeland ontwikkelt zich als een modern gemengd bedrijventerrein. In Oudeland zijn plannen voor de ontwikkeling van een perifeer detailhandelscentrum met autohandel, bouwen tuinmarkt, meubels en andere grote goederen. Het wordt gecombineerd met kantoorvoorzieningen en uitgaansgelegenheden die minder goed in de woonomgeving kunnen worden ondergebracht en veel verkeer aantrekken. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van aanwezige infrastructuur en parkeervoorzieningen. De gunstige ligging ten opzichte van de Mainport Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport maakt dat zich op Oudeland veel internationaal georiënteerde, kennisintensieve bedrijvigheid vestigt. Oudeland is in 2020 vrijwel volledig ontwikkeld. Er ligt dan een duurzaam, kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. De bestaande regeling uit het voorgaande bestemmingsplan wordt met onderhavig plan vereenvoudigd. Er is sprake van een conserverend plan waardoor het plan past binnen het gemeentelijke beleid omdat er geen significante inhoudelijke veranderingen worden opgenomen.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) uiteen wordt gezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summiere criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

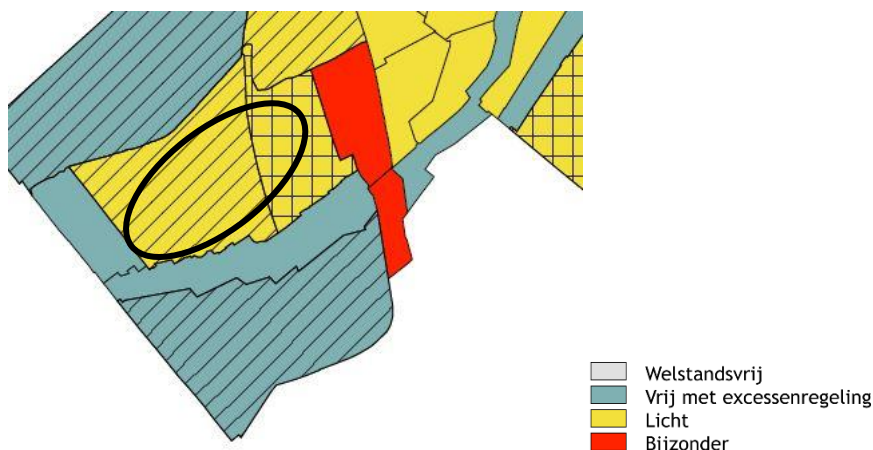
Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

- welstandsvrij;
- vrij met excessenregeling;
- licht;
- bijzonder.

Doorwerking plangebied

Bedrijvenpark Oudeland valt onder het welstandsniveau 'licht' (met nadere aanduiding 'ontwikkelingsgebied' en 'transformatiegebied'), zie afbeelding 3.1. Het lichte welstandsniveau houdt, tegen de achtergrond van de bovengenoemde uitgangspunten, het volgende in:

- voor de randen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte rond het betreffende bedrijventerrein gelden dezelfde criteria als bij het welstandsniveau bijzonder
- voor de overige gebieden gelden de criteria voor 'vrij met excessenregeling'.



Afbeelding 3.1: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter plaatse van de zwarte cirkel is het plangebied gelegen.

Beeldkwaliteit Bedrijventerrein Oudeland

In mei 2014 is door de Gemeente Lansingerland een (eerste) beeldkwaliteitplan opgesteld voor Bedrijventerrein Oudeland. In september 2018 is het beeldkwaliteitplan geactualiseerd. Dit plan is als bijlage 2 bij de regels gevoegd en gesteld is dat elk bouwplan eraan moet voldoen.

Het uitgangspunt van het beeldkwaliteitplan is een modern, kwalitatief hoogwaardig, duurzaam, representatief en vooral functioneel bedrijvenpark. Het plan omvat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke inrichting en ambitie waarbinnen de bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld. De ontwikkelingen dienen in samenwerking met de ondernemers te worden gerealiseerd.

Het plangebied bestaat uit een hoog gelegen deel, Hoogland, en een lager gelegen deel, Laagland. Beide delen hebben een eigen karakteristieke bedrijvenstraat. De oost-westelijk gelegen hoofdontsluiting van Oudeland, de Marconisingel, scheidt deze twee delen. Het beeld van deze weg wordt bepaald door het hoogteverschil tussen Hoogland en Laagland. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is het typisch Hollandse landschap. De kenmerkende kavelstructuren met lange zichtlijnen zijn aanleiding geweest tot het stedenbouwkundig plan. De inrichting van het bedrijvenpark ondersteunt door materiaalgebruik, groeninrichting en andere inrichtingselementen, de herkenbaarheid van deze plandelen.



Afbeelding 3.2.: Deelgebieden in Oudeland

Doorwerking plangebied

Om de ruimtelijke kwaliteit van Bedrijvenpark Oudeland te waarborgen, is een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen voor de gerealiseerde gebieden. Voor de te (her)ontwikkelen locaties omvat het bestemmingsplan een flexibele regeling. Het voorliggende bestemmingsplan tracht zodoende tegemoet te komen aan de actuele behoefte, binnen de kaders van de beeldkwaliteitsvisie voor bedrijventerrein Oudeland.

Parapluherziening parkeernormering Lansingerland

Op 30 maart 2017 is de Parapluherziening Parkeernormering Lansingerland vastgesteld. Via deze parapluherziening worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de geldende parkeernormen in heel Lansingerland van toepassing verklaard. De regeling is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

Voor de te (her)ontwikkelen locaties zal rekening gehouden worden met de parkeernormen zoals opgenomen in de Parapluherziening parkeernormering Lansingerland.

4 Natuur

4.1. Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of uitwerkingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur/EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van

het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplanregeling. Nader onderzoek met betrekking tot het aspect flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. Wel geldt de zorgplicht voor alle in het wild levende planten- en diersoorten. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt. Concreet betekent dit dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Voor de volledigheid wordt nog het volgende vermeld. In het voorgaande bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' is een ontheffing van de flora- en faunawet aangevraagd met betrekking tot het leefgebied van de steenuil. In haar besluit van 3 december 2010 heeft het ministerie van LNV (EZLI) aangegeven dat voor de steenuil geen ontheffing noodzakelijk is mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (zie bijlage Besluit van ministerie van LNV (EZLI) aangaande steenuil). Door het uitvoeren van in deze bijlage genoemde maatregelen wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden worden. De functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil komt dan niet in het geding en een ontheffing is dan niet nodig.

De genoemde regelingen zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. In artikel 5, sublid 5.5.2 onder e van de planregels is geregeld dat er geen omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden is vereist. Voorwaarde is dat deze werken en werkzaamheden van ondergeschikte aard zijn binnen de bebouwing en uit nader onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen en/of steenuilen. Hiermee is de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil geborgd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet binnen een beschermd natuurgebied zoals Natura 2000-gebieden of een Natuurnetwerk Nederland-gebied. Gelet hierop vormt onderhavig plan geen belemmering ten aanzien van de gebiedsbescherming.

4.3 Conclusie

Onderhavig plan levert, gelet op de conserverende aard, geen belemmeringen op ten aanzien van het aspect 'natuur'.

5. Water

5.1. Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

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 instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige 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 en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vastgesteld, 18 juli 2019

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

5.1.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Waterbeheerplan 2016–2021, “Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap” van het Hoogheemraadschap van Delfland is op 19 november 2015 vastgesteld. Met het Waterbeheerplan gaat Delfland een nieuwe fase van ontwikkeling in. In het waterbeheerplan zet het hoogheemraadschap de lijnen voor de midden en lange termijn uit. Passend bij het verstedelijkte karakter van het beheersgebied zet Delfland in de planperiode van het Waterbeheerplan 5 volop in op stedelijk waterbeheer en samen met de gemeenten op klimaatadaptatie. In het Waterbeheerplan beschrijft het hoogheemraadschap de kerntaken; waterveiligheid, waterbeheer, waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Het hoogheemraadschap zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtige manier zijn afgewogen.

In het Waterbeheerplan worden tevens de speerpunten voor de komende planperiode benoemd:

- In stand houden: Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar een levenscyclusbenadering.
- Investeren: Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen.
- Samenwerken: Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden.
- Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet.

Watertoets

De watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003; NBW-actueel, 2008). De toets berust op twee uitgangspunten:

1. standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de watertoets een wettelijke verplichting. In de volgende paragraaf worden de onderwerpen benoemd in de handreiking toegelicht. De actuele versie van de handreiking watertoets voor gemeenten is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

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:

- een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
- een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
- 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. Voor de periode 2016 – 2017 is gezamenlijk een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

In het voorgaande Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, de twee hoogheemraadschappen en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. We hechten verder als gemeente belang aan duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthouden/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

5.2. Onderzoek

Waterbeheerder

In 2005 is een raamwerkdocument vergund door het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit was een leidraad met de algemene uitgangspunten voor de inrichting van Westpolder/Bolwerk en Oudeland. In december 2007 is deze vergunning aangevuld met een vergunning voor het watersysteem en maatregelen zoals opgenomen in het rapport 'Toetsing watersysteem Westpolder/Bolwerk en Oudeland'. De daarin opgenomen maatregelen zijn/worden uitgevoerd. Over de uitvoering van de maatregelen voor het watersysteem vindt regulier contact plaats met het Hoogheemraadschap.

Watertoets

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' van 2011 is de watertoets doorlopen. De vereenvoudiging van de regeling die met onderhavig plan wordt bewerkstelligd beïnvloedt het watersysteem niet. Het verhard oppervlak verandert niet.

Hieronder volgt evenwel in het kort de inhoudelijke toetsing van het voorliggende plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidige situatie en plan

Binnen het plangebied zijn diverse oppervlaktewateren en watergangen aanwezig, met name aan de randen van het plangebied. Tevens bevindt zich aan de noordzijde, centraal in het plangebied, een nieuw aangelegde waterpartij.

Waterkwantiteit

De bestemmingen in dit bestemmingsplan wijzigen in vergelijking met bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' uit 2011 nauwelijks. In dit bestemmingsplan worden voornamelijk de (bouw)regels versoepeld. Het plangebied bestaat grotendeels uit bedrijventerreinen. Binnen deze bestemming mag 70% van de perceeloppervlakte worden bebouwd en in afwijking hiervan mag zelfs tot 100% worden bebouwd. Dit was echter in het voorgaande bestemmingsplan ook al het geval. Het verhard oppervlak verandert hierdoor niet. Hetzelfde geldt voor de bestemming 'Wonen'. De (bestaande) woningen mogen het bouwoppervlak met 30% verhogen. Ook dit was in het voorgaande bestemmingsplan al mogelijk. Het verhard oppervlak neemt niet toe, derhalve zijn compenserende maatregelen niet benodigd.

Veiligheid

In het noorden van het plangebied ligt een regionale waterkering. De waterkering is met de bijbehorende beschermingszone opgenomen in het bestemmingsplan via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Wanneer er gebouwd wordt in de beschermingszone dient er een vergunningsaanvraag ingediend te worden bij het hoogheemraadschap van Delfland. Bij de situering van de kavels is hiermee rekening gehouden. De bestemmings- en bouwvlakken vallen buiten de beschermingszones.

Oppervlaktewatersysteem

Er worden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geen wijzigingen doorgevoerd in het oppervlaktewatersysteem.

Riolering

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (vrijverval)rioleringsstelsel van de gemeente Lansingerland. Hemelwater dat op daken valt wordt afgevoerd op het oppervlakte water. Hemelwater dat op verharding van het perceel valt wordt via het hemelwaterafvoer (HWA) afgevoerd. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

De lozer dient er voor te zorgen dat het hemelwater bij de afstroming niet onnodig vervuild en treft indien nodig maatregelen om dit te voorkomen.

Het hemelwater vertraagd afvoeren is wenselijk. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren. Vooral nog is dat niet concreet aan de orde.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit (vrij) ondiep. De ontwikkeling heeft geen significante invloed op het grondwater. De te realiseren functies worden op voldoende hoogte aangelegd, waardoor het grondwater deze functies niet belemmert. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

De aanwezige watergangen en oppervlaktewateren staan met elkaar in verbinding, zodat ze goed doorspoeld worden. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Ook het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het hoogheemraadschap zijn gebod- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het hoogheemraadschap.

De Legger van het hoogheemraadschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

De N471 kruist ter hoogte van de Rodenrijseweg de langs deze weg gelegen polderboezem. Ter weerszijde van de polderboezem is sprake van beschermingsstroken ingevolge de keur van het hoogheemraadschap. De keur kent verbodsbepalingen ten aanzien van het bouwen of het uitvoeren van werkzaamheden met name voor kaden, zones langs de kaden (beschermingszones) en zones langs (hoofd)watergangen.

Bij ontwikkelingen binnen deze zones dient op grond van de keurbepalingen ontheffing te worden verleend door het hoogheemraadschap.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer en onderhoud van de aanwezige waterkering is voor het hoogheemraadschap.

Het beheer en onderhoud van de hoofdwatgang ten noorden van het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. De overige watergangen binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watergangen zullen in het plan plaatsen worden gerealiseerd voor de tewaterlating van het benodigde onderhoudsmateriaal (boten). Deze plaatsen zullen in het groen worden aangelegd.

Voor hoofdwatgangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 1 meter. Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

5.3. Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan het hoogheemraadschap voorgelegd. De opmerkingen van het hoogheemraadschap zijn verwerkt in de twee ontwerpbestemmingsplannen.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1. Archeologie

6.1.1. Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die, naar verwachting in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden. De gemeente beschikt al sinds maart 2013 over eigen archeologisch beleid. Daarmee heeft de gemeente Lansingerland invulling gegeven aan haar archeologische taak en de daarbij horende verantwoordelijkheden. Dit beleid is bij de actualisatie op enkele punten herzien. Vooral wat betreft de archeologische beleidskaart was deregulering mogelijk. Teveel gebieden hadden een hoge archeologische verwachting, terwijl uit archeologisch onderzoek bleek dat deze verwachting naar laag of afwezig kon worden bijgesteld. Op basis van deze geactualiseerde nota kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

6.1.2. Onderzoek

Gemeentelijke archeologische beleidskaart

Zoals afbeelding 6.1 laat zien heeft alleen een klein deel van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde: een klein deel het plangebied ligt in archeologische zone III en IV, met een laag en middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt vanaf 100 m² en 500 m² bodemverstorende werkzaamheden én wanneer deze dieper reiken dan 50 en 30 cm – mv, een nadere afwegingsplicht. Aan de overige gebieden is geen verwachtingswaarde toegekend.



Legenda

Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland 2016

Zone

- Zone I: vrijstelling > 0 m² & 0,3 m -Mv
- Zone II: vrijstelling > 50 m² & 0,3 m -Mv
- Zone III: vrijstelling > 100 m² & 0,3 m -Mv
- Zone IV: vrijstelling > 500 m² & 0,3 m -Mv
- Zone V: vrijstelling > 500 m² & 1,0 m -Mv
- Zone VI: vrijstelling 1000 m² & 2,5 m -Mv
- Lansingerland
- Onderzoekgebieden

Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland 2017

Archeologisch onderzoek Polder Oudeland

In 2009 is door Grontmij Nederland B.V. een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de Polder Oudeland. Uit het booronderzoek werd duidelijk dat zich in het noordwestelijke, het centrale en het oostelijke deel van het onderzoeksgebied kreekafzettingen bevinden met aangrenzend

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"

Bestemmingsplan "Oudeland 2019 – Wonen"

Toelichting

Vastgesteld, 18 juli 2019

daaraan komgronden. Alleen in het zuidwestelijk deel van het onderzoeksgebied werden moerige gronden aangetroffen. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. De verwachtingen voor het aantreffen van archeologische resten op de kreekafzettingen uit de periode Late IJzertijd, Romeinse Tijd zou dan ook bijgesteld kunnen worden naar laag. Ook de verwachting voor het aantreffen van resten uit de middeleeuwen tot Nieuwe Tijd op de komgronden dient naar beneden te worden bijgesteld. Vanwege de afwezigheid in de boringen van archeologische indicatoren en antropogene sporen worden er geen aanbevelingen gedaan voor het archeologisch vervolgonderzoek.

6.1.3. Conclusie

Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is, gezien de resultaten van het archeologisch onderzoek, in dit plan niet nodig. Buiten dat geldt te allen tijde overal een plicht om bij het uitvoeren van grondwerk, eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Regioprofielen Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.

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 (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld.

Bedrijventerreinen

In de nota is een paragraaf opgenomen met betrekking tot bedrijventerreinen. In deze paragraaf zijn een aantal ordenende principes en dragende kwaliteiten benoemd:

- heldere ruimtelijke structuur met een of enkele ontsluitingsstraten;
- functionele bebouwing met onderling verwante rechthoekige vorm;
- openbare ruimte gaat, waar functioneel, over in parkeer-, laad-/los- en opslagruimte bij de afzonderlijke bedrijven;
- bij recente terreinen aansluiting op omgeving met groen- en waterzones; handhaving historische (lijn)elementen;
- bij recente terreinen samenhang door consequente en zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.

In het ruimtelijk beleid is het zaak voor de bedrijventerreinen een balans te vinden tussen 'regels stellen' en 'regels loslaten'. Waar de openbaarheid en de zichtbaarheid vanuit de omgeving gering is en geen historisch bepaalde ruimtelijke kwaliteit aanwezig is, hoeven weinig eisen ten

aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gesteld te worden. Inrichting en gebruik worden via het bestemmingsplan geregeld. Derhalve dienen in het bestemmingsplan karakteristieke landschapselementen te worden aangeduid en beschermd, bijvoorbeeld door middel van een dubbelbestemming.

Lintbebouwing

Voor de woningen langs de zuidwestelijk gelegen linten geldt dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Dit kan worden bewerkstelligd door vooral het landschappelijk raamwerk maximaal ervaarbaar te houden. Voor de lintbebouwing zijn volgende uitgangspunten benoemd met betrekking tot het bestemmingsplan:

- cultuurhistorisch waardevolle objecten aanduiden in en beschermen via bestemmingsplan (bijvoorbeeld d.m.v. een dubbelbestemming)
- maximale te bebouwen vlak binnen de linten zo vastleggen dat doorzicht tussen de gebouwen door mogelijk blijft
- maximale afmetingen per pand zo vastleggen dat bebouwing kleinschalig en op zichzelf staand blijft
- op plekken waar nu nog doorzicht naar vrij open achterland is, open houden en/of bouwen tot beperkte hoogte
- vaarten de bestemming 'water' geven

6.2.2. Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied is één monument aanwezig. Het betreft een gemeentelijk monument: de boerderij aan de Laan van Koot. Het bestaande monument geniet een hoge mate van bescherming. Binnen dit bestemmingsplan is voor de monumentale bebouwing een "specifieke bouwaanwijzing - monument" opgenomen, waardoor de gronden mede bestemd zijn voor behoud, versterking en/of herstel van de aanwezige waarden.

De stedenbouwkundige structuur van Oudeland is gebaseerd op de oorspronkelijke kavelstructuur. Daarnaast is een waterrijke zone ontwikkeld als overgang naar de aangrenzende woonwijk. Hiermee wordt aangesloten op de omgeving en de aanwezige, landschappelijke elementen. De woningen zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd met aanvullende randvoorwaarden op het gebied van woningaantallen en maximale bouw- en goothoogtes. Hiermee wordt het karakteristieke landschappelijk raamwerk bewerkstelligd.

Gelet hierop vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig plan.

7. Milieu

7.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Waar nodig moet een vertaling plaatsvinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

Belangrijk uitgangspunt dat hier vermeld moet worden, is dat het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande plan geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Het plan voorziet enkel in een vereenvoudiging van de juridische regeling en heeft dus een conserverend karakter. Dat maakt dat geen uitvoerige milieukundige onderbouwing nodig is, zoals bij een plan met een nieuw ruimtebeslag het geval zou zijn. In dit hoofdstuk worden evenwel kort alle milieuaspecten even benoemd, en wordt waar mogelijk teruggegrepen op de onderzoeksresultaten van het voorgaande bestemmingsplan uit 2011.

7.2. M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Onderhaving plan heeft een conserverend karakter. De diverse milieuaspecten zijn in het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 onderzocht en afgewogen. Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Daardoor is het opstellen van een plan-MER niet zinvol.

7.3. Bodemkwaliteit

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, hetgeen inhoudt dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden in het plan zijn opgenomen. Derhalve is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Omdat er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, gelden er in principe geen belemmeringen vanuit de Wet bodembescherming. Met het oog hierop is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

7.4. Akoestische aspecten

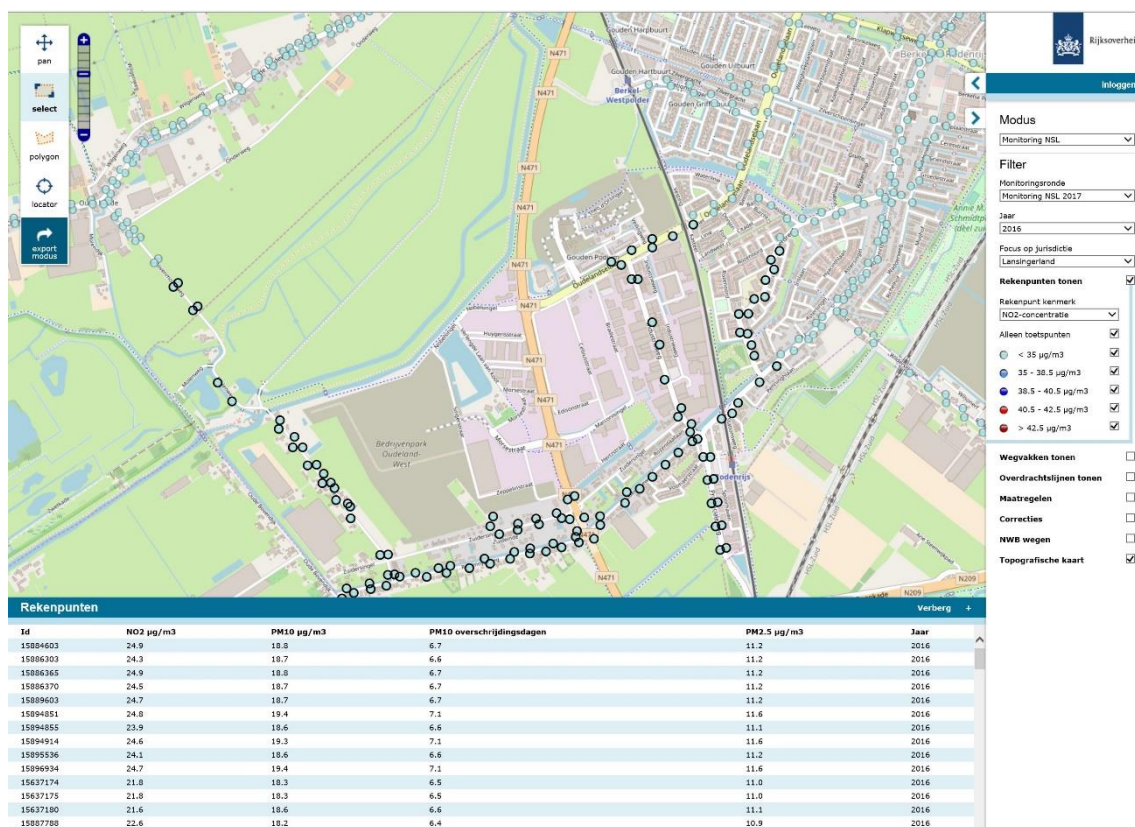
De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, en van nieuwe geluidbronnen, zoals bedrijven. Binnen

het plangebied betreft dit de ontwikkeling van een bedrijventerrein en woningen. In het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 is dit aspect onderzocht en afgewogen. De vestiging van inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit ('grote lawaaimakers') is in het bestemmingsplan uitgesloten. Het terrein is derhalve niet gezoneerd als bedoeld in de Wet geluidhinder. In de omgeving van het plangebied Oudeland bevinden zich voorts geen gezoneerde industrieterreinen die van invloed zijn op de woningbouwlocaties langs de Molenweg en de Zuidersingel. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

7.5 Luchtkwaliteit

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het voorliggende bestemmingsplan continueert de bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor een onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen, de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. In figuur 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2016.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$, peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool)

Uit de monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied respectievelijk niet meer dan $28,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $18,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $11,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Dat betekent dat de jaargemiddelde grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor NO_2 en PM_{10}) en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor $\text{PM}_{2,5}$) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en

de achtergrondconcentraties van deze stoffen verder zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

7.6. Milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Milieucategorie	Richtafstanden tot 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3 (3.1 en 3.2)	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4 (4.1 en 4.2)	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5 (5.1 en 5.2)	500 - 1000 meter	300 - 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel 7.1: richtafstanden volgens 'Bedrijven en milieuzonering 2009'

De milieucategorie leidt in combinatie met een omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied) tot een bijbehorende richtafstand.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een vereenvoudiging van de voorgaande regeling waarbij geen directe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. In feite is er dus sprake van een conserverend plan. Ten opzichte van de voorgaande regeling worden geen zwaardere bedrijfscategorieën toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 zijn rechtstreeks toelaatbaar. Bedrijven in hogere milieucategorieën dan 1, zijn voorzien van een maatwerkbestemming. In analogie met de regeling uit het voorgaande plan is gewerkt met een inwaartse zonering, uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk', waarbij de richtafstanden zijn uitgezet ten aanzien van de omliggende gevoelige functies (zoals woningen).

Vanuit het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' bestaat er geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.7. Externe veiligheid

7.7.1. Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van

risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

7.7.2 Onderzoek

Inzake 'externe veiligheid' is ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart. Hieruit blijkt dat ten zuiden van het plangebied een gasleiding gelegen is. In het voorgaande bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' uit 2011 is voor deze gasleiding reeds een berekening voor het groepsrisico gemaakt en een verantwoording opgesteld. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, kan worden volstaan met een beschrijving van de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Wat betreft de woningen (dichtstbijzijnde objecten) gaat het om gebouwen met circa twee bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De verwachting is dat voor deze woningen geen rekening hoeft te worden gehouden met een beperkte zelfredzaamheid. Indien geen ontvluchting mogelijk is via één van de richtingen op de Molenweg, Zuidersingel of N471 bieden de achterliggende gronden deze mogelijkheid. De VRR heeft het volgende advies uitgebracht teneinde de zelfredzaamheid te vergroten:

1. De voorziene objecten binnen 15 meter van de buisleiding dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingroutes, waarvan er minimaal één van de risicobron af is gericht. Alle (nood)uitgangen behoren in voldoende mate aan te sluiten op de infrastructuur van de omgeving.
2. Maak de ontwikkeling van zeer kwetsbare objecten, zoals huisvesting van gehandicapten, niet mogelijk op het bedrijventerrein;

Burgemeester en Wethouders kunnen in de onderhavig bestemmingsplan aan de inrichting van de percelen nadere eisen stellen ten behoeve van de veiligheid rondom de gasleiding.

Bestrijdbaarheid

Met betrekking tot bestrijdbaarheid wordt het volgende geadviseerd door de VRR:

1. Er is geen westelijke ingang tot het plangebied voor hulpdiensten. Een ontsluiting aan de westzijde is wenselijk, maar mogelijk voldoet de situatie wel.
2. Er dienen primaire en secundaire bluswatervoorzieningen te worden aangebracht. De bestemming "water" moet geschikt zijn als secundaire en tertiaire bluswatervoorziening.
3. Voor het bedrijfneiland in de plas dient een tweezijdige in plaats van eenzijdige toegang gerealiseerd te worden.

Primaire blusvoorzieningen zullen beschikbaar zijn binnen een afstand van 40 meter tot een gebouw. De primaire blusvoorziening is derhalve voldoende. Er zijn daarnaast rondom de N471 en de Marconisingel bluswatervoorzieningen aanwezig in de vorm van oppervlaktewater (waterpartijen, boezemwater en de hoofdwatgang). Deze wateren kunnen dienst doen als secundaire of tertiaire bluswatervoorziening, mits bereikbaar voor brandweerwagens (aslast van 10 ton) en de waterdiepte voldoende is. Het open water in het westelijke deel van het plangebied is maximaal 220 meter verwijderd van bebouwing. Met voldoende aandacht voor de bereikbaarheid is voorzien in secundaire bluswatervoorzieningen. Tertiair bluswater binnen een afstand van 3 kilometer is er voldoende. Een tweezijdige toegang voor het bedrijfneiland wordt in het kader van ontvluchting gerealiseerd. De brug van de Singerstraat naar het bedrijfneiland wordt uitgevoerd met een minimale breedte van 6 meter (waarvan minimale 3,25 meter verhard) en een vrije doorrijhoogte van minimaal 4,2 meter. De brug zal berekend zijn op een asbelasting van minimaal 10.000 kilo. De eisen ten aanzien van de brug aan de Singerstraat zijn opgenomen in het exploitatieplan.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een ontsluitingsweg vanaf de Molenweg mogelijk gemaakt. Hiermee wordt het plangebied aan deze zijde bereikbaar voor hulpdiensten.

7.7.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op.

7.8. Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Leidingen

In het plangebied is een gasleiding aanwezig, welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Deze bestemming geldt primair ten opzichte van de onderliggende bestemming en beoogt de leiding te beschermen tegen graafschade. Er mag pas gebouwd worden als dat met de leidingbeheerder is afgestemd en er geldt een verplichting tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

Naast de voorgenoemde leiding zijn er in het plangebied geen leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

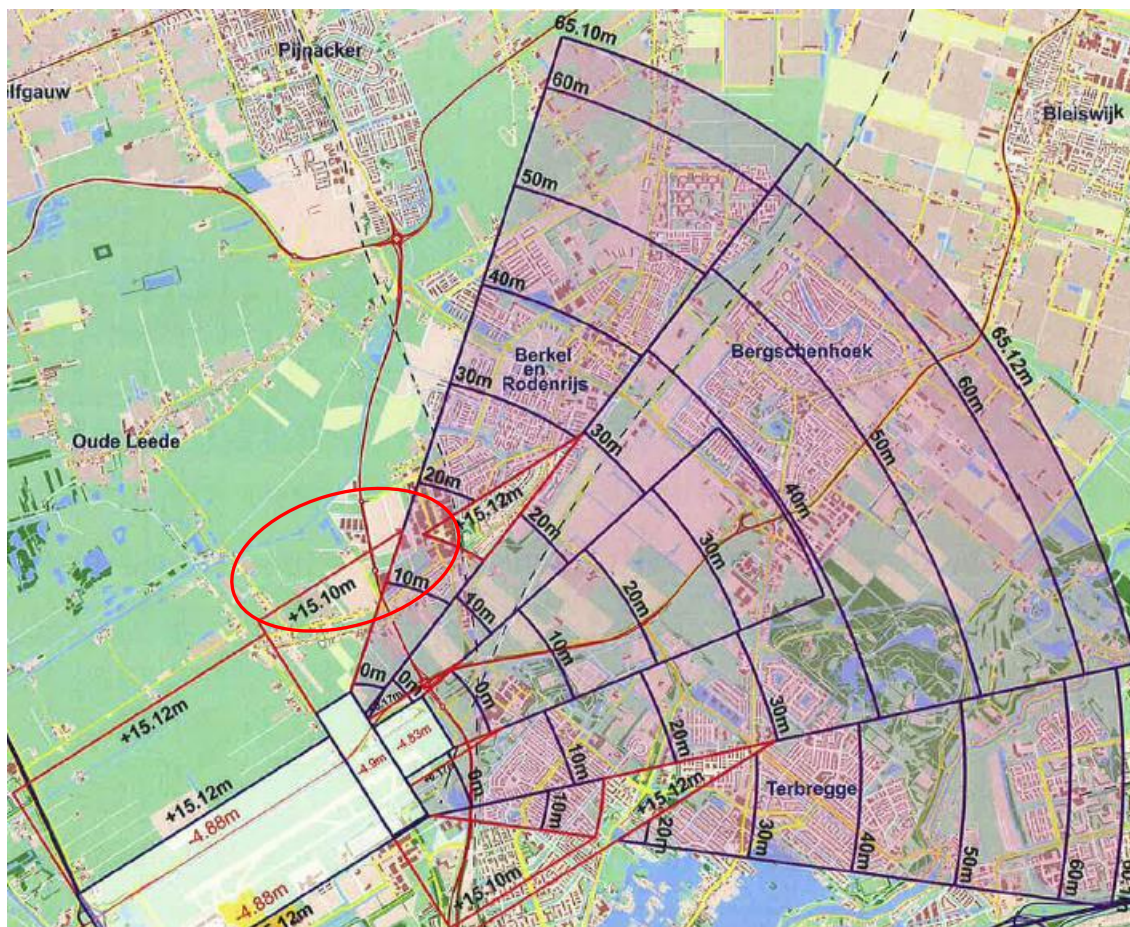
Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van luchthaven “Rotterdam The Hague Airport”. zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het 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 burgerluchtvaart-criteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS-hulpmiddelen.

Binnen het plangebied bevinden zich drie toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.2.). Daarvoor is een beschermende regeling opgenomen. Op de verbeelding zijn daarom de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen ‘veiligheidszone – luchtverkeerszone 15,10 m’, ‘veiligheidszone – luchtverkeerszone 10 m’ en ‘veiligheidszone – luchtverkeerszone 20 m’.



Afbeelding 7.2: toetsingsvlakken ILS 24, het plangebied is rood omcirkeld

Bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1”

Bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2”

Bestemmingsplan “Oudeland 2019 – Wonen”

Toelichting

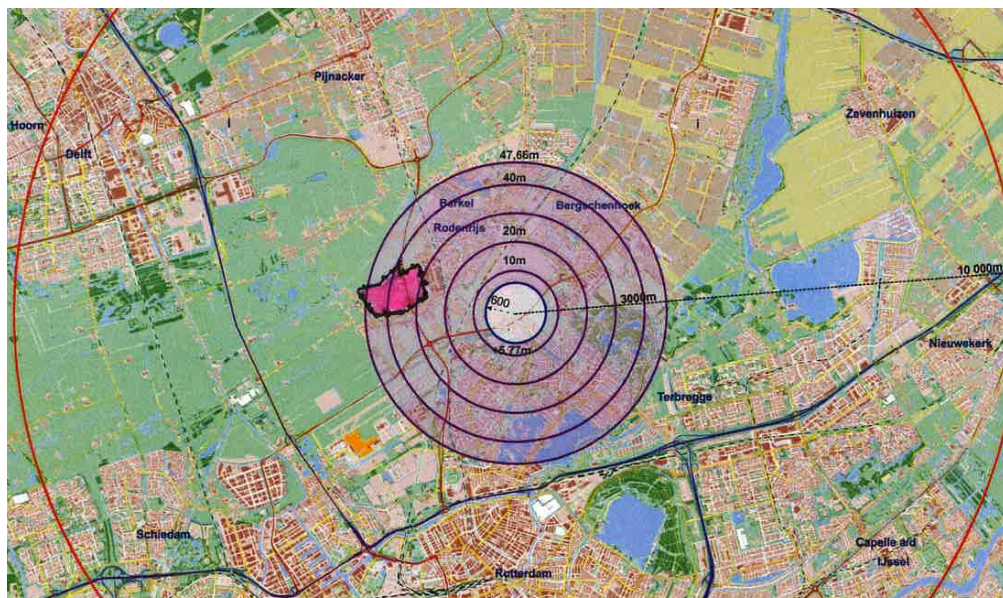
Vastgesteld, 18 juli 2019

Akoestiek

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘akoestiek’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones van de luchthaven. Bovendien maakt het voorliggende wijzigingsplan geen geluidgevoelige functies mogelijk. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen voorliggend plangebied geen restricties.

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich nabij het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km. (zie onderstaande afbeelding 7.3). Het plangebied is niet binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 7.3.: toetsingsvlak VOR/DME, RTM (Rotterdam), versie 26-08-2015

Invliegfunnel

Molenbiotoop

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Uit de Molendatabase blijkt, dat voor molen "De Valk" deze hoogte 0,63 meter beneden NAP bedraagt. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

hoogte bebouwing = $-0,63 + (x/30)$

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van circa 860 meter van de molen. Een deel van plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 28 meter boven NAP bedraagt. Dit bestemmingsplan maakt binnen deze molenbiotoop bedrijven en woningen mogelijk, alsmede kleinschalige voorzieningen van openbaar nut. Binnen de molenbiotoop geldt op grond van de bedrijfsbestemmingen een maximale bouwhoogte van 12 meter. De gronden die bestemd zijn voor wonen zijn voorzien van een maximale bouwhoogte van 9 meter. De nieuwe ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor de windvang van de molen.

Het aspect overige belemmeringen leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

7.9. Duurzaamheid

7.9.1. Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Klimaatagenda gemeente Lansingerland

Tijdens de klimaatconferentie van Parijs is afgesproken dat in 2050 de uitstoot van CO₂ wereldwijd terug gebracht moet zijn tot 80-95 procent ten opzichte van 1990. In Lansingerland wordt daarom voorlopig uitgegaan van de doelstelling om in 2050 vrijwel energieneutraal te zijn (conform de afspraken in Parijs).

In Lansingerland liggen goede kansen voor duurzaamheid met betrekking tot energie. Door bijvoorbeeld rekening te houden met bijvoorbeeld een zongerichte situering van woningen, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut. Hierbij moet gedacht worden aan:

- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.

- warmtelevering door gebruik van restwarmte: een voorbeeld hiervan is het gebruik in woningen of bedrijven van restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitscentrales, industrie en afvalverbranding.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmtekrachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen.
- Verder kunnen stedenbouwkundige eisen worden opgenomen, die tevens bijdragen aan een 'energiebewust' plan. Hieronder staan enkele voorbeelden genoemd.
- Het is mogelijk om als randvoorwaarde vast te leggen dat de bebouwing, dakhelling, nokrichting in zuidelijke richting zijn georiënteerd. Dit kan bijvoorbeeld door de rooilijnen vast te leggen. Op deze manier kan passieve zonne-energie beter benut worden. De onderlinge oriëntatie van bebouwing kan zo worden vorm gegeven dat beschaduwing wordt vermeden.
- De bijgebouwenregeling kan het bouwen van serres (tot de hoogte van de woning) toelaten. Om dit soort maatregelen te benutten moet het energithema in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden meegenomen.

Materiaalgebruik

Bij materiaalgebruik kan gestreefd worden naar vernieuwbare bronnen. De nadruk ligt daarbij op een verantwoorde productiewijze. Zo is voor het gebruik van hout het FSC-keurmerk ontwikkeld en moet het gebruik van uitlogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen worden. Daarnaast kunnen er milieuvriendelijkere alternatieven worden gebruikt. Bijvoorbeeld schapenwol in plaats van steenwol.

Grondstoffen

Grondstoffen zijn eindig of beperkt voorradig. Waterbesparing kan er voor zorgen dat er toch voldoende water voor iedereen beschikbaar is. Terwijl systeembouw leidt tot een optimaler gebruik van grondstoffen en minder productie van afval.

Uitlogbare materialen

Onder het toepassen van uitlogbare materialen worden materialen verstaan zoals zink, lood en koper. Onder invloed van weersomstandigheden treedt er corrosie op bij deze materialen. In Lantsingerland wordt het hemelwater zoveel mogelijk losgekoppeld van de riolering en geloosd op het oppervlaktewater. Dit zou betekenen dat deze materialen uitspoelen in het oppervlakte water en neerslaan in het slib. Dit slib raakt dan verontreinigd. Hierdoor brengt het afvoeren van dit slib hoge kosten met zich mee. Er zijn de volgende alternatieven op de markt voor deze materialen: polyester, staal/hout met EPDM-folie (goot), gecoat staal, gecoat zink, PPC (polypropyleen copolymeer, PP (polypropeen), PVC met hergebruikgarantie, PE (polyetheen) en PA .

FSC-hout

FSC is het enige keurmerk voor bosbeheer dat echt onafhankelijk, internationaal en operationeel is. FSC is met haar 10 principes eenduidig in de definiëring van wat goed beheerd bos is. Een product dat het FSC-keurmerk draagt, is daarom gegarandeerd vervaardigd uit hout afkomstig uit goed beheerd bos. FSC is de enige organisatie die een certificeringschema heeft opgesteld voor alle soorten bossen en plantages dat wereldwijd kan worden toegepast. De succesformule van het onafhankelijke FSC-keurmerk schuilt erin dat zowel alle grote milieu- en ontwikkelingsorganisaties in de wereld als het (internationale) bedrijfsleven zich achter het FSC-keurmerk scharen.

Actieprogramma Realistisch Duurzaam

Het actieprogramma is een uitwerking van de startnotitie Realistisch Duurzaam, die de gemeenteraad op 23 april 2015 vaststelde. Die notitie straalde ambitie uit: Lansingerland wil een energie-neutrale, klimaatbestendige gemeente worden, waarin op een zo duurzaam mogelijke manier met grondstoffen wordt omgegaan. De notitie stelt ook dat het in de eerste plaats de mensen zijn die deze ambitie moeten waarmaken. Gemeente, bewoners en ondernemers in Lansingerland slaan de handen ineen om dit te bereiken. De gemeente geeft daarin niet alleen het goede voorbeeld, maar krijgt ook een nieuwe rol; als coproducent geeft de gemeente ruimte aan initiatieven van buitenaf, zetten ze in op kennisdeling en stellen ze waar nodig kaders.

Het actieprogramma Realistisch Duurzaam bestaat uit drie programmalijnen:

- Programma 1: Aansluiten bij ontwikkelingen (buiten)
- Programma 2: Zelf actief meedoen (binnen)
- Programma 3: Nieuwe stromen (energietransitie)

In de startnotitie zijn naast de drie programmalijnen ook inhoudelijke speerpunten benoemd: grondstoffen, energie en klimaatadaptatie. De realisatie van deze speerpunten komt in elke programmalijn en in de projecten daarbinnen terug.

7.9.2. Onderzoek

Onderhavig plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, gelet hierop vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor onderhavig plan. Indien nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dient waar mogelijk rekening te worden gehouden met het thema duurzaamheid.

7.9.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hiertoe is een grondexploitatieberekening opgesteld. Deze berekening bevat een overzicht van uitgaven (o.a. verwerving, sloop, milieu, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten) en inkomsten (o.a. bouwrijpe kavels).

Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Exploitatieplan Oudeland

Bij het opstellen van het voorgaande bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland (d.d. 31 maart 2011) is een exploitatieplan opgesteld. In de 1^e herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland (vastgesteld d.d. 28 september 2017) zijn de ramingen in de exploitatieopzet geactualiseerd. Ook zijn structurele aanpassingen gedaan aan de hand van jurisprudentie en gewijzigde inzichten ten aanzien van de kostentoerekening. Naast de verplichting tot het (tenminste) eenmaal per jaar herzien van een exploitatieplan (art. 6.15 Wro), vormt de partiële herziening van het bestemmingsplan de directe aanleiding tot het opstellen van een 2^e herziening voor het exploitatieplan, welke gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor fase 2 in procedure gaat.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan worden door de gemeente gedragen.

Op grond van het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft een vereenvoudiging van de thans voorgaande regeling waardoor het plan conserverend van aard is. Tevens past het plan binnen de actuele beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

8.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het gemeenteblad van 16 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 juli 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 8 weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Deze termijn was in verband met de vakantieperiode langer dan de gebruikelijke 4 weken.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is één inspraakreactie ingediend. Tevens zijn zes overlegreacties ingediend: door respectievelijk de Provincie Zuid-Holland, Natuur- en Vogelwacht Rotta, Hoogheemraadschap Delfland, Rijkswaterstaat en Vereniging verkeersvliegers. De reacties zijn opgenomen in de Nota van Inspraak en Overleg en Staat van Wijzigingen, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De Nota van Inspraak en Overleg is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In deze nota is exact aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd.

De meest in het oog springende wijziging is dat het plangebied na de voorontwerpfase is gesplitst in drie verschillende bestemmingsplannen, vanwege het feit dat voor fase 2 en voor de woonkavels een exploitatieplan nodig is. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 1.2. van deze toelichting. De toelichting is, geheel identiek, bij alledrie de bestemmingsplannen opgenomen.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De drie ontwerpbestemmingsplan worden, in hun eigen tijdsvakken, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op de plannen (of één plan afzonderlijk) in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 2" heeft vanaf 25 april 2019 zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen, die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen betreffen het wijzigen van de maximale bouwhoogte voor perceel A6-A7 van 18 meter naar 15 meter en het toevoegen van de aanduiding 'hotel' voor de kavel op het eiland langs de Singerstraat.

9.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van de bestemmingsplannen. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

