Onderbouwing BOPA Violierenweg 2 Bleiswijk

Gemeente Lansingerland



BURO SRO

Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Violierenweg 2 Bleiswijk
Datum:	28 juli 2026
Projectnummer Buro SRO:	SR240524
Projectmedewerkers	[redacted]

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	TABS Holland N.V.

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11
	3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Inleiding **5**

1.1 Inleiding en aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing 5
1.3 Leeswijzer 6

2 Planbeschrijving **7**

2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

3 Toetsing aan omgevingsplan **10**

3.1 Huidige regeling omgevingsplan 10
3.2 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot omgevingsplan 11
3.3 Te volgen procedure 12

4 Beleidskaders **13**

4.1 Rijksbeleid 13
4.2 Provinciaal beleid 14
4.3 Gemeentelijk beleid 16
4.4 Conclusie 18

5 Juridische kaders **19**

5.1 Juridische kaders Rijk 19
5.2 Juridische kaders provincie 23
5.3 Juridische kaders gemeente 25
5.4 Conclusie 25

6 Omgevingsaspecten **26**

6.1 M.e.r.-beoordeling 26
6.2 Bodem 27
6.3 Cultuurhistorie en archeologie 30
6.4 Duurzaamheid 32
6.5 Externe veiligheid 32
6.6 Geluid door activiteiten 35
6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen 36
6.8 Geur 36
6.9 Gezondheid 37
6.10 Kabels en leidingen 38
6.11 Klimaatadaptatie 39
6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking 41
6.13 Licht 42
6.14 Luchtkwaliteit 42
6.15 Mobiliteit 43
6.16 Natuur en ecologie 47

6.17 Omgevingsveiligheid 49
6.18 Rotterdam The Hague Airport 50
6.19 Slagschaduw van windturbines 50
6.20 Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit 50
6.21 Trillingen 51
6.22 Water 52

7 Vergunningvoorschriften en maatwerk 56

8 Haalbaarheid 57
8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid 57
8.2 Kostenverhaal 57
8.3 Nadeelcompensatie 57

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 58
9.1 Intake- en omgevingstafel 58
9.2 Participatie 59
9.3 Bindend adviesrecht gemeenteraad 59
9.4 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners 60
9.5 Conclusie 60

10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 61

BIJLAGEN

Bijlage 1. Buro BOOT (12 mei 2026). Notitie wateroverlast.
Bijlage 2. Buro BOOT (24 maart 2026). Notitie infiltratiewerking en droogte.
Bijlage 3. Aeres milieu (27 januari 2021). Verkennend bodemonderzoek.
Bijlage 4. Grondslag (3 december 2025). Nader bodemonderzoek slootdemping.
Bijlage 5. Adviesburo Van der Boom (28 april 2025). Akoestisch onderzoek.
Bijlage 5a. Peutz (16 maart 2026). Addendum akoestisch onderzoek.
Bijlage 6. Blom Ecologie (28 oktober 2025). Quickscan natuur.
Bijlage 7. Geanonimiseerd participatieverslag (20 maart 2026).

Inleiding

1.1 Inleiding en aanleiding

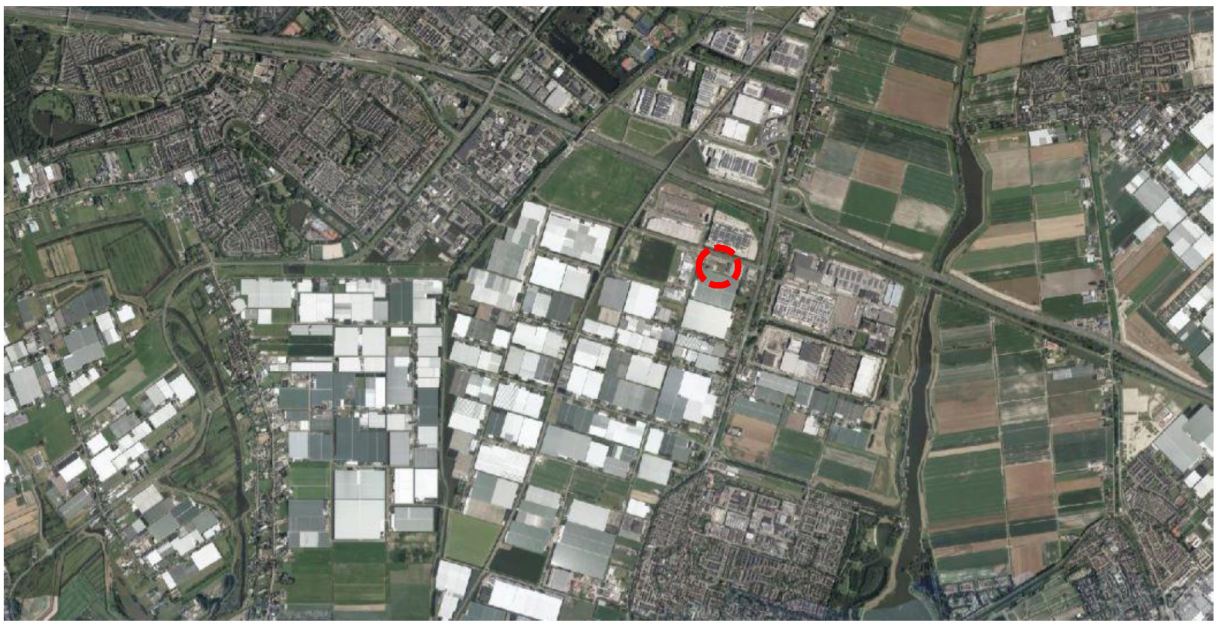
De initiatiefnemer, TABS Holland, is voornemens om de bedrijfslocatie aan de Violierenweg 2 te Bleiswijk uit te breiden. Het voornemen is om een nieuwe bedrijfshal te realiseren op het naastgelegen perceel. Dit perceel was tot kort geleden in gebruik voor glastuinbouw. Recent zijn de kassen verwijderd en deels vervangen door tijdelijke woningen. Op het overige deel van het perceel is de bedrijfshal beoogd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Lansingerland. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan afgeweken te worden. In dat kader is een onderbouwing nodig waarmee aangetoond wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en begrenzing

Het projectgebied ligt ten noordwesten van de plaats Bleiswijk, in het noorden van de gemeente Lansingerland. Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door de Laan van Mathenesse. Verder ten noorden is een distributiecentrum aanwezig. Ten oosten van het projectgebied staan de bestaande hallen van het onderhavige bedrijf. Daarachter ligt de provinciale weg N209. In het zuiden wordt het projectgebied begrensd door kassen van een glastuinbouwbedrijf. Verder ten zuiden en ten zuidwesten is veel glastuinbouw aanwezig. Direct ten westen van het projectgebied zijn 3 tijdelijke woongebouwen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten aanwezig.

Het projectgebied is kadastraal bekend onder de gemeente Bleiswijk, sectie D, perceelnummers 2587 en 3409 en heeft een oppervlakte van ca. 11.152 m². Onderstaande afbeelding geeft de ligging en begrenzing van het projectgebied weer.



Globale ligging planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Earth)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Earth)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de beoogde situatie in het projectgebied uiteengezet. Hoofdstuk 3 gaat in op de toetsing van het omgevingsplan en de strijdigheden die er bestaan. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de te volgen procedure. De beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente worden vervolgens in hoofdstuk 4 uitgewerkt. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt op welke manier de BOPA aansluit bij de geformuleerde beleidsdoelstellingen en ambities. De juridische kaders vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente worden in hoofdstuk 5 verder beschreven en beantwoord. Voor de specifieke omgevingsaspecten wordt dit gedaan in hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk worden voor de verschillende omgevingsaspecten de beleidskaders en juridische kaders samengevat, wordt hieraan getoetst en wordt beschreven of, en onder welke eventuele voorwaarden, sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In hoofdstuk 7 wordt uiteengezet welke vergunningvoorschriften en/of maatwerkvoorschriften nodig zijn om een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' te borgen. De economische haalbaarheid wordt besproken in hoofdstuk 8, evenals op welke wijze de door de gemeente te maken kosten worden verhaald. In hoofdstuk 9 wordt vervolgens ingegaan op de maatschappelijke belangenafweging waarbij ingegaan wordt op de uitgevoerde participatie, de eventuele rol van de gemeenteraad bij bindend adviesrecht en de belangen van de overige bestuurslagen en ketenpartners. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk nog ingegaan op de procedure en de bijbehorende eventuele zienswijzen. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 samengevat waarom er bij deze BOPA sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Violierenweg, in het glastuinbouwgebied van Bleiswijk in de gemeente Lansingerland. Het noordelijke deel van het projectgebied is reeds in gebruik bij TABS Holland: hier staan vrachtwagens geparkeerd. Het grootste deel van het projectgebied is tot zeer kort geleden in gebruik geweest voor glastuinbouw: er waren kassen aanwezig, die in 2024 verwijderd zijn. Dit gedeelte van het projectgebied is sindsdien braakliggend.

Ten noorden van het projectgebied ligt de ontsluitingsweg van TABS Holland. Verder ten noorden ligt de Laan van Mathenesse. Ten zuiden van het projectgebied zijn meerdere kassen aanwezig. Direct ten westen van het projectgebied, op de overige gronden van het voormalige agrarische perceel, zijn recent drie woongebouwen voor arbeidsmigranten gebouwd. Op de onderstaande afbeelding is deze ontwikkeling te zien.

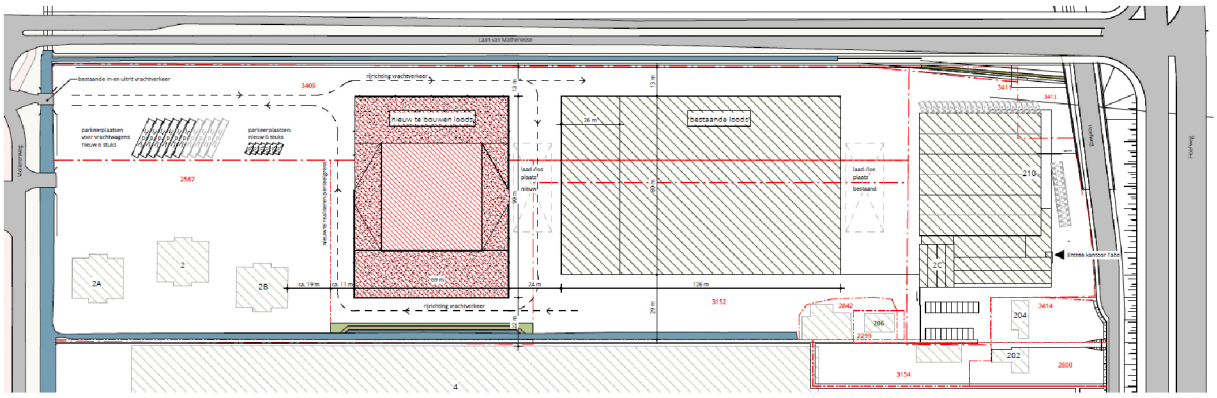


Perceel 2587 in 2023 (links) en 2024 (rechts), projectgebied rood omkaderd (bron: topotijdreis.nl)

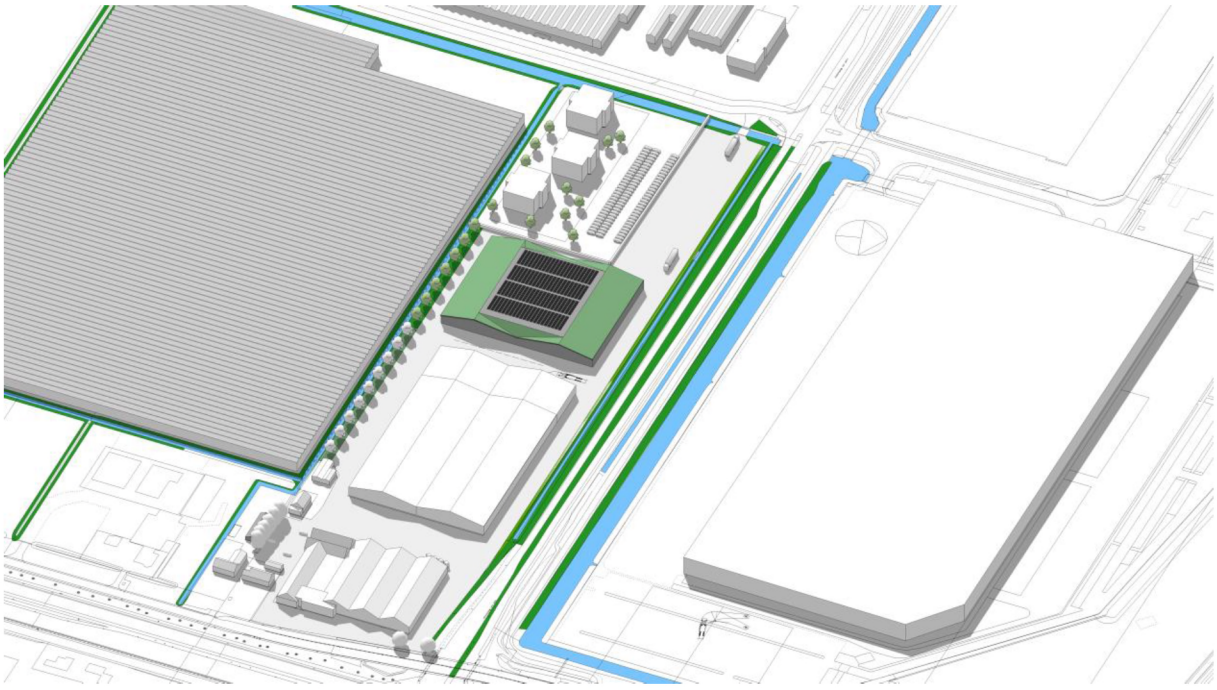
2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om het perceel te splitsen en om het braakliggende deel toe te voegen aan de bedrijfsvoering van TABS Holland. Vervolgens wordt er op dit terrein een bedrijfshal voor de opslag van hout en bouwmaterialen gerealiseerd.

De beoogde bedrijfshal heeft een oppervlakte van ca. 6.300 m² (70 m x 90 m) en een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 m. De hal wordt in dezelfde lijn geplaatst als de bestaande bedrijfsgebouwen. Hierdoor blijft de al aanwezige route voor vrachtwagens intact. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de beoogde indeling van het projectgebied en een impressie van de bedrijfshal te zien.



Overzichtstekening beoogde situatie (bron: Houweling Architecten, 1 juli 2026)



3D Impressie nieuwe bedrijfshal (bron: Houweling Architecten, 2 december 2025)

De bedrijfshal wordt grotendeels voorzien van een groen dak met 7 cm substraat. Rondom de bedrijfshal wordt nieuwe bestrating aangebracht. In paragraaf 6.11 komen de klimaatadaptieve maatregelen nader aan bod.

In de bedrijfshal worden hout en bouwmaterialen opgeslagen, waarmee de bedrijfsactiviteiten een extensief karakter krijgen. Er zullen dagelijks enkele verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer bijkomen voor de aan- en afvoer van materialen en van licht verkeer voor de extra werknemers die nodig zijn. In de bedrijfshal en op het bijbehorende terrein ten oosten van de loods komen elektrische heftrucks te rijden.

3 Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Huidige regeling omgevingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen in de gemeente maken onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland. Voor de planlocatie gold, naast een tweetal parapluplannen, het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bleiswijk’, waarin het projectgebied is voorzien van de bestemmingen ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ en ‘Bedrijf’. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingplan.



Uitsnede van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bleiswijk’, projectgebied rood omkaderd (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Binnen het projectgebied geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. Deze gronden zijn bestemd voor volwaardige glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, hybride bedrijven als onderdeel van glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen.
Dit deel van het projectgebied is tevens voorzien van de aanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'. Op grond hiervan kan de bestemming worden gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in hout', waarbij de volgende voorwaarden zijn benoemd:

a. na wijziging het bepaalde in Artikel 5 van overeenkomstige toepassing is;
b. is aangetoond dat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is gestaakt;
c. een visie (op de toekomst) van het glastuinbouwgebied is overlegd aan de provincie;
d. het plan regionaal is afgestemd in greenport verband;
e. in het wijzigingsplan aan de buitenrand van de te wijzigen gronden voorzien wordt in een strook grond van circa 10 m met de aanduiding 'opslag uitgesloten' conform Artikel 5 lid 5.4.2 onder d, om buitenopslag van goederen te voorkomen.

Onder de Omgevingswet zijn initiatieven die voldoen aan de voorwaarden van een wijzigingsbevoegdheid een zogenaamde omgevingsplanactiviteit (OPA). In de voorliggende situatie kan niet geheel aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan. Omdat het initiatief toeziet op een klein deel van het wijzigingsgebied kan niet aan de voorwaarde worden voldaan dat buitenopslag wordt uitgesloten aan de buitenranden van het wijzigingsgebied, ondanks het feit dat binnen onderhavig plangebied geen buitenopslag plaats gaat vinden. Aan de overige voorwaarden wordt wel voldaan:

a. er wordt een bedrijf (artikel 5) mogelijk gemaakt;
b. de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is gestaakt;
c. het project is besproken met de provincie. De provincie heeft aangegeven dat er in elk geval (in de motivering van de BOPA) gemotiveerd moet worden dat toestaan van deze ontwikkeling geen onevenredige beperkingen met zich meebrengt voor het functioneren van de rest van het gebied met agro-gerelateerde bedrijvigheid. Dit komt aan bod in hoofdstuk 6;
d. het plan is afgestemd met de greenport. De greenport heeft aangegeven dat de Greenport West-Holland geen lobby-organisatie is en dan ook geen positie inneemt waar het gaat om bestemmingsplannen van de gemeente. Wat zij belangrijk vinden is ruimte voor het cluster, dit gaat dan niet alleen om primaire teelt, maar kan ook om handel, logistiek, energie of campusvorming gaan. Alhoewel dit niet een bedrijf in de vers-logistiek is, is dit besluit aan de lokale politiek;

Omdat niet volledig aan de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan is beoogd het initiatief mogelijk te maken met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het noordelijkste deel van het onderhavige projectgebied is voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsgebonden kantoren en de bij deze bestemming behorende voorzieningen. Dit deel van het projectgebied is tevens voorzien van de aanduidingen 'opslag uitgesloten' en 'bedrijf tot in de categorie 3.1'.
Verder zijn de parapluplannen Parapluherziening parkeernormering Lansingerland en Paraplubestemmingsplan Biomassa voor de gehele gemeente van toepassing. Het Parapluherziening parkeernormering Lansingerland zorgde voor een uniforme parkeerregeling voor alle op dat moment geldende bestemmingsplannen in de gemeente. In het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk werd deze regeling overgenomen. Het parapluplan Paraplubestemmingsplan Biomassa bevroor de mogelijkheden uit geldende bestemmingsplannen voor het oprichten van stookinstallaties voor houtige biomassa met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 1 MWth. Het plan voorziet in een passende parkeersituatie (zie paragraaf 6.15) en er is geen stookinstallatie voor biomassa beoogd, waardoor het niet in strijd is met de parapluplannen.

3.2 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- Bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'
  - Het realiseren van een bedrijfshal
  - Het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten
  - Bouwen buiten het bouwvlak

- Bestemming ‘Bedrijf’
  - Bouwen buiten het bouwvlak

3.3 Te volgen procedure

Het plan betreft, gelet op de strijdigheden met het omgevingsplan, een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van variant 2 (andere activiteit in strijd met het omgevingsplan). Ter onderbouwing van de onderdelen a en b is voorliggende rapportage is opgesteld, waarin de diverse elementen voor zover relevant voor de ontwikkeling worden behandeld en gemotiveerd.

De reguliere procedure is het uitgangspunt bij een BOPA. Dit is ook het geval bij onderhavige aanvraag. De beslistermijn is acht weken, die eenmalig met zes weken verlengd kan worden. Hierbij bestaat de mogelijkheid voor bezwaar en beroep.

4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzaken van het rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Als integraal strategisch beleidsdocument bepaalt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk op de fysieke leefomgeving van Nederland.

Uit de Omgevingswet (Ow) volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. De NOVI is in de plaats gekomen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR; behalve paragraaf 4.9). Ook zijn de relevante strategische delen van het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 opgenomen (samen met het Nationaal Milieubeleidskader), en geldt de NOVI als wijziging van onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP).

In aanloop naar de inwerkingtreding van de Ow heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 11 september 2020 de eerste Nationale Omgevingsvisie - NOVI - vastgesteld, als één rijksvisie op de fysieke leefomgeving van Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland bestaat uit:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Relatie tot de ontwikkeling

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit (Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving), waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het projectgebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 17 februari 2025. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities:

1. Samen werken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een concurrerend Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen (‘de juiste ontwikkeling op de juiste plek’).

Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofielen zijn samen met de regio ontwikkeld. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die de provincie van provinciaal belang vindt.

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond, gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit van het gebied speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is

De provincie maakt onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau in wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

Relatie tot de ontwikkeling

Kwaliteitskaart

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

- *Laag van de ondergrond*

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het projectgebied aangewezen als 'Veencomplex – Oude zeeklei'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang. Voor dit gebied geldt als richtpunt dat ontwikkelingen in droogmakerijen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfshal gebouwd op veengronden die tot kort geleden bebouwd zijn geweest. Gelet op de schaal en de reeds aanwezige bebouwing zal de waterhuishouding het veencomplex niet aangetast worden In paragraaf 6.22 wordt verder ingegaan over de waterhuishouding.

- *Laag van de stedelijke occupatie*

Het projectgebied valt binnen het gebied dat is aangewezen voor glastuinbouwgebieden. Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst. Nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw sluiten aan bij bestaande landschappelijk structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur. Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe bedrijfshal toegevoegd binnen het glastuinbouwgebied. Hoewel dit geen uitbreiding of realisatie van een glastuinbouwbedrijf betreft, wordt een bestaand bedrijf uitgebreid dat past binnen het karakter van de omgeving. Tevens wordt het wijzigen van glastuinbouw naar een bedrijf voor groothandel in hout, onder bepaalde voorwaarden, reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk' is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een bedrijf in de groothandel in hout. Daarbij gold onder meer dat de agrarische bedrijfsvoering moest zijn beëindigd en afstemming met de provincie en Greenport West-Holland moest plaatsvinden. Aan deze voorwaarden is voldaan. De provincie heeft daarbij aandacht gevraagd voor het functioneren van het omliggende glastuinbouwgebied. Gelet op de aansluiting bij het bestaande bedrijfsperceel, de situering van de hal en het ontbreken van buitenopslag, leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige beperkingen voor omliggende glastuinbouwbedrijven. Greenport West-Holland heeft geen formeel standpunt ingenomen en heeft aangegeven dat de uiteindelijke ruimtelijke afweging aan het gemeentebestuur is.

Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien, is de beleidskeuze 'stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied' van toepassing. Om de bebouwde ruimte beter te benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. Het projectgebied is geheel binnen het bestaand stads- en dorpsgebied gesitueerd.

Conclusie

Zoals hierboven inzichtelijk is gemaakt is onderhavig plan in lijn met de lagen van de kwaliteitskaart en sluit het goed aan op de algemene provinciale ambities. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Lansingerland 2.0

Op 4 november stelde de gemeenteraad de 'omgevingsvisie Lansingerland 2.0: gezond, verbonden en vindingrijk' vast. De omgevingsvisie beschrijft wat voor gemeente Lansingerland in de toekomst wil zijn. De omgevingsvisie schets de gewenste ontwikkelingen voor thema's als wonen, werken, recreëren, natuur, duurzaamheid, mobiliteit, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid. In 2050 is Lansingerland, nog meer dan nu, gezond, verbonden en vindingrijk. Om dat voor elkaar te krijgen moeten strategische keuzes gemaakt worden en het beleid voor de

fysieke leefomgeving worden bepaald. Dit is, samen met de opbrengst uit een uitvoerig participatietraject waarin inwoners, ondernemers en partners hebben meegedacht, vertaald in de 'omgevingsvisie 2.0'.

In de omgevingsvisie van Lansingerland staan de volgende ambities centraal:

- Gezond samen leven:
  - Bijdragen aan een vitale samenleving: focus leggen op de bestaanszekerheid, gezondheid en kansengelijkheid van onze inwoners en op de veiligheid en leefbaarheid van onze wijken.
  - Stimuleren van een gezonde leefstijl in een passende omgeving.
  - Ontwikkelen met karakter: voorzieningen realiseren passend bij onze identiteit.
- Verbonden in de metropool:
  - Goed bereikbaar en moderne mobiliteitsvormen: inzetten op moderne, duurzame en schone vervoersmogelijkheden.
  - Toekomstbestendige omgeving: de nabijheid van voorziening op loop- en fietsafstand. Nabijheid is het ordenend principe.
  - Sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden: beschermen en creëren van sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden.
- Vindingrijk en ondernemend:
  - Home of Horti Science: gemeente Lansingerland als Home of Horti Science.
  - Brede welvaart: ruimte bieden aan bedrijven die lokaal bijdragen aan brede welvaart.
  - Slimme verduurzaming: aanjagen van de energietransitie en circulaire economie via elektriciteitsopwekking, duurzame warmte en nieuwe materiaalstromen.
  - Lokaal en regionaal werken en ondernemen: bevorderen van een goed vestigings- en ondernemersklimaat, werkgelegenheid en een gezonde middenstand.
  - Schaarse ruimte: bestaande ruimte wordt innovatief en toekomstbestendig ingezet.

Relatie tot de ontwikkeling

In de omgevingsvisie 2.0 beschrijft de gemeente per deelgebied wat de ambities zijn. Het projectgebied bevindt zich in het deelgebied 'Glastuinbouw van wereldformaat'. In Lansingerland heeft zich een krachtig bedrijfsleven ontpopt dankzij (onder andere) de aanwezigheid van verschillende regionale bedrijventerreinen, een logistiek cluster en meerdere kleine en grote terreinen. Bovenal heeft zich hier een uniek Greenport ontwikkeld die is gericht op wereldwijde kennis en innovatie op het gebied van voeding en gezondheid. Lokale ondernemers zijn hier uitgegroeid tot innovatieve wereldspelers.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand bedrijf uitgebreid met een nieuwe bedrijfshal. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambitie 'Vindingrijk en ondernemend' en aan het bieden van ruimte aan lokaal en regionaal ondernemerschap. Voor de locatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk' bovendien een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een bedrijf in de groothandel in hout. De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en over het initiatief heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie en Greenport West-Holland. Gelet op de aansluiting bij het bestaande bedrijfsperceel, de situering van de hal en het ontbreken van buitenopslag, worden de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het omliggende glastuinbouwgebied niet onevenredig beperkt. Omdat niet volledig aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan, wordt de ontwikkeling met een BOPA mogelijk gemaakt.

4.4 Conclusie

Uit het beleid komen geen belemmeringen voor het initiatief voort. Daarnaast past het goed binnen de ambitie om het ondernemersklimaat en de werkgelegenheid te bevorderen.

5 Juridische kaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische kaders die een rol spelen bij een BOPA. Op grond van artikel 1.2 van de Omgevingswet, heeft de BOPA betrekking op:

- de fysieke leefomgeving (dit omvat in ieder geval: bouwwerken, infrastructuur, water en watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel en werelderfgoed);
- activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (dit omvat in ieder geval: het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt en het nalaten van activiteiten; als gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden ook aangemerkt gevolgen voor de mens, voor zover deze worden of kunnen worden beïnvloed door of via onderdelen van de fysieke leefomgeving).

De BOPA heeft hiermee een brede reikwijdte, maar deze reikwijdte is dus beperkt tot de fysieke leefomgeving (en activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving). De bestuurlijke afwegingsruimte die de gemeente heeft wordt daarnaast beperkt door kaders die door andere bestuursorganen zijn gegeven.

5.1 Juridische kaders Rijk

5.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet (Ow) is de grondslag voor het aanvragen van een BOPA. De wet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Ow werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- Omgevingsbesluit.

De Ow bepaalt (artikel 2.28 e.v.) dat het Rijk instructieregels stelt over de beoordeling van bepaalde onderwerpen bij een aanvraag van een BOPA. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Bkl. Deze instructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 8 staan nog aanvullende instructies voor omgevingsvergunningen. Hoe de beoordeling in zijn werk gaat wordt in het vervolg van deze paragraaf beschreven. Naast de instructieregels gelden op rijksniveau ook algemene regels voor de fysieke leefomgeving, die worden hierna ook kort besproken.

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de inhoud van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nagegaan wordt welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn voor Violierenweg 2 Bleiswijk en welke daarvan betrokken moeten worden bij de aanvraag.

5.1.2 Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, die gelden voor burgers, bedrijven en overheden. Deze regels gelden naast het omgevingsplan en moeten altijd in acht

worden genomen op het moment dat bepaalde activiteiten in de fysieke leefomgeving worden uitgevoerd. Bij een aanvraag voor een BOPA dient hier dan ook rekening mee gehouden te worden.

De regels van het Bal zijn afkomstig uit een tiental AmvB's en wetten (o.a. het voormalige Activiteitenbesluit). Het Rijk stelt deze regels vanwege de aan haar toebedeelde taken (bijvoorbeeld met betrekking tot watersystemen en bepaalde infrastructuur), met het oog op een gelijk speelveld en gelijk beschermingsniveau (bijvoorbeeld bij bepaalde milieubelastende activiteiten), of in verband met internationaalrechtelijke verplichtingen (bijvoorbeeld bij werelderfgoed en Natura-2000 activiteiten).

Het Bal bevat regels waaraan (met name de zwaardere milieubelastende) activiteiten moeten voldoen, en bepaalt voor welke activiteiten een melding of een omgevingsvergunning (op grond van het Bal) nodig is. Afwijken van of aanvullen op het Bal is alleen mogelijk als dit uitdrukkelijk in het Bal is opgenomen (via maatwerkregels, maatwerkvoorschriften of een gelijkwaardige maatregel).

5.1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

De regels uit het Bbl komen veelal overeen met regels uit het Bouwbesluit 2012. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende regels, algemene rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, en regels over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl regelt met name de technische aspecten van een bouwwerk. Het ruimtelijke deel van het bouwen wordt met name in het omgevingsplan geregeld. De onderwerpen waarover rijksregels gesteld zijn, zijn uitputtend geregeld. Dit betekent dat indien over een onderwerp geen rijksregels gesteld zijn, de gemeente de bevoegdheid heeft om daar regels over te stellen.

Met de Omgevingswet is de omgevingsvergunning voor bouwen in een 'technisch' en 'ruimtelijk' deel opgedeeld. Dit is de zogenoemde knip, wat maakt dat de activiteit voor bouwen feitelijk uit twee afzonderlijke activiteiten bestaat: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken.

De technische bouwactiviteit

Deze activiteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Bbl, denk bijvoorbeeld aan de constructieve veiligheid van een bouwwerk. Het is niet mogelijk af te wijken van de regels over de technische bouwactiviteit uit het Bbl.

De omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk

Deze activiteit gaat over de toets van het bouwen van een bouwwerk voor het ruimtelijk bouwen, het in stand houden en het gebruiken van een bouwwerk aan het omgevingsplan. Deze omgevingsplanactiviteit bestaat dus uit het juridisch mogelijk maken van de feitelijke bouwactiviteit. Hierbij gaat het onder andere om regels over de omvang van het bouwwerk (hoogte, oppervlakte en dergelijke), alsmede om het uiterlijk van een bouwwerk (welstand). Deze regels zijn niet alleen opgenomen in het Bbl (zoals de van rechtswege vergunningvrije bouwwerken), maar staan ook in de Bruidsschat. In de Bruidsschat staan regels die door het Rijk zijn gedecentraliseerd richting gemeenten. Van de regels in de Bruidsschat kan worden afgeweken in het omgevingsplan. Door de knip bepaalt de gemeente nu zelf in het omgevingsplan voor welke omgevingsplanactiviteiten een vergunningplicht geldt en onder welke voorwaarden. Dit dient dan ook betrokken te worden bij de aanvraag voor een BOPA.

Vergunningvrij bouwen

Zowel voor de technische bouwactiviteit als voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk heeft het Rijk vergunningvrije gevallen aangewezen in het Bbl. Hier kan lokaal niet van worden afgeweken. Voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk zijn ook vergunningvrije gevallen aangewezen in de Bruidsschat. De Bruidsschat werkt hierin aanvullend op het Bbl. Voor deze gevallen kan in het omgevingsplan worden bepaald welke daarvan in het (nieuwe) deel van het omgevingsplan worden opgenomen.

5.1.4 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen voor de uitoefening van hun taken en bevoegdheden. Het Bkl bevat onder andere instructieregels voor omgevingsplannen. Deze instructieregels zijn opdrachten aan de gemeente over hoe zij bepaalde onderwerpen in het omgevingsplan moet regelen. Ze kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen. De instructieregels hebben bijvoorbeeld betrekking op milieuaspecten zoals geluid, veiligheid en geur. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn in hoofdstuk 5 van het Bkl opgenomen. Daarbij is bepaald (artikel 8.0b) dat deze instructieregels ook van toepassing zijn op de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Er zijn drie typen instructieregels, die ieder iets zeggen over de mate waarin de gemeente afwegingsruimte heeft bij het opstellen van het omgevingsplan:

- 'Betrekken bij': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente een grote bestuurlijke afwegingsruimte heeft. Deze instructieregel geeft de opdracht aan de gemeente om bepaalde (verwachtingen van) feiten te betrekken bij de besluitvorming.
- 'Rekening houden met': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente een bestuurlijke afwegingsruimte binnen de bandbreedte van de instructieregel. Er geldt een standaardwaarde waarvan kan worden afgeweken. Die afwijking moet worden gemotiveerd.
- 'In acht nemen': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente geen afwegingsruimte heeft en dat de gemeente aan deze instructieregel moet voldoen.

De instructieregels die in het Bkl voor omgevingsplannen (en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) zijn gesteld, hebben betrekking op verschillende onderwerpen. In het algemeen stelt het Bkl instructieregels over de volgende aspecten:

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp
5.1.1	Algemene bepalingen	Dienstenrichtlijn.
5.1.2	Waarborgen van de veiligheid	(Omgevings)veiligheid.
5.1.3	Beschermen van de waterbelangen	Waterkwaliteit en waterveiligheid.
5.1.4	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	Luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, slagschaduw van windturbines, bodemkwaliteit, geur.
5.1.5	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ladder voor duurzame verstedelijking, cultureel erfgoed en werelderfgoed.

5.1.6	Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen en buisleidingen.
5.1.7	Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Landsverdediging en nationale veiligheid, radar, vliegroutes, elektriciteit, vaarwegen.
5.1.7a	Gebruik van bouwwerken	Aanwijzing van woningbouwcategorieën.
5.1.8	Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Bevorderen van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.
5.2	De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving	Voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur, rijkswegen en lokale spoorwegen. Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool onder voorwaarden, bebouwingscontouren jacht en houtkap.
5.3	Ontheffingsmogelijkheden van instructieregels omgevingsplan	

In artikel 8.0b lid 1 onder a van het Bkl is opgenomen dat bij de beoordeling van een aanvraag van een BOPA de regels uit hoofdstuk 5 overeenkomstig van toepassing zijn. Daarmee zijn de instructieregels, die gesteld zijn voor omgevingsplannen, ook van toepassing op de BOPA.

Relatie tot de ontwikkeling

Navolgend staan de relevante instructieregels uit het Bkl weergegeven met een verwijzing naar de paragraaf waarin dit aan bod komt:

- (Omgevings)veiligheid (paragrafen 6.5 en 6.17)
- Waterkwaliteit en waterveiligheid (paragraaf 6.22)
- Luchtkwaliteit (paragraaf 6.14)
- Geluid door activiteiten (paragraaf 6.6)
- Geluid door wegen (paragraaf 6.7)
- Trillingen (paragraaf 6.21)
- Bodemkwaliteit (paragraaf 6.2)
- Geur (paragraaf 6.8)
- Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 6.12)
- Cultureel erfgoed (paragraaf 6.3)

5.1.5 Omgevingsbesluit

In het Omgevingsbesluit (Ob) zijn procedurele bepalingen opgenomen ten aanzien van de besluitvorming rondom omgevingsvergunningen, bevoegdheden, adviseurs, etc. Omdat deze regels geen gevolgen hebben voor de inhoud van de BOPA, wordt daarop in deze toelichting niet nader ingegaan.

5.1.6 Rijks voorbeschermingsregels

Er zijn geen voorbeschermingsregels die door het Rijk zijn gesteld van toepassing voor onderhavige locatie.

5.2 Juridische kaders provincie

5.2.1 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Naast één omgevingsvisie moet de provincie onder de Ow ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Per 1 januari 2024 geldt de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV), die de voorheen geldende 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' heeft vervangen. De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat zijn rechtstreeks werkende regels, maar ook instructieregels.

De instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen (en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) staan in afdelingen en richten zich op de volgende thema's:

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp
7.3..	Algemeen	
7.3.2	Externe veiligheid (omgevingsveiligheid)	Risicogebieden externe veiligheid, groepsrisicobenadering, veiligheidszonering Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas, Niet-basisnet transportroutes.
7.3.3a	Buitendijks bouwen	Vervallen.
7.3.4	Waterkeringen	Het beschermen van regionale waterkeringen en het veiligstellen van profiel van vrije ruimte ten behoeve van toekomstige versterking van een waterkering.
7.3.5	Grondwaterkwaliteit	Toelaten van bouwactiviteiten op een grondwatergevoelige locatie, saneren van de bodem, lozen op of in de bodem, activiteiten op een locatie met een historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico, milieubelastende activiteiten met gevolgen voor watersystemen.
7.3.6	LiB-5 contour Schiphol	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.6a	Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen	Het toekomstbestendig bouwen van woningen en risico's van klimaatverandering.
7.3.7	Ruimtelijke kwaliteit	Gebieden met beschermingscategorieën, soort ruimtelijke ontwikkeling, borgen ruimtelijke kwaliteit, aanvaardbaarheid soort ruimtelijke kwaliteit per beschermingscategorie en randvoorwaarden.
7.3.8	Stedelijke ontwikkelingen	Afgestemde regionale behoefte, ladder voor duurzame verstedelijking, dichtheid en verscheidenheid woningbouw, bereikbaarheid, kansen voor biodiversiteit, stationsomgevingen en parkeernormen, parkeernorm sociale huur, permanente bewoning recreatiewoningen, functiemening en meervoudig ruimtegebruik, huisvesting arbeidsmigranten en grote buitenstedelijke bouwlocaties.
7.3.8a	Wonen	Voldoende sociale huurwoningen en voldoende betaalbare woningbouw.
7.3.9	Detailhandel	Detailhandel binnen bestaande winkelconcentratie en uitzonderingen.
7.3.10	Kantoren	Kantoorgebieden
7.3.11	Bedrijven	(water)gebonden bedrijventerreinen en grote ruimtevragers en compensatie bij wijziging of afschaling.
7.3.12	Glastuinbouwgebied	Aanwijzen van toegestane activiteiten in glastuinbouwgebied en aangewezen uitgezondere activiteiten, situaties en de daarbij behorende voorwaarden.
7.3.13	Boom- en sierteeltgebied	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.14	Bollenteeltgebied	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.15	Agrarische bedrijven	Voorwaarden bij agrarische activiteiten in het agrarisch gebied, voorwaarden voor het toevoegen, uitbreiden, vestigen of verplaatsen van agrarische activiteiten.

7.3.16	Natuurnetwerk Nederland	Wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk, activiteiten met mogelijk (significante) nadelige gevolgen en ontwikkelen van prioritaire nieuwe natuur.
7.3.17	Werelderfgoed	Bescherming van werelderfgoed.
7.3.18	Archeologie	Bescherming van bekende archeologische waarden.
7.3.19	Traditionele windmolens	Bescherming van traditionele windmolens.
7.3.20	Landgoederen en kastelen	Bescherming van landgoed- en kasteelbiotopen.
7.3.21	Energie	Aanwijzen van locaties voor windenergie en regels voor de aanleg van zonnevelden.
7.3.22	Provinciale vaarwegen	Voorkomen van belemmeringen in de vrijwaringszone van provinciale vaarwegen
7.3.23	Recreatietoervaartnet	Bescherming van het recreatietoervaartnet.
7.3.23a	Hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden	Behoud en verbetering van het hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden.
7.3.24	Beschermingszones drinkwatervoorziening (infrastructuur)	Bescherming van de vitale drinkwatervoorziening.
7.3.25	Ontheffing en afwijken	Mogelijkheden en voorwaarden voor ontheffing en afwijken.

In artikel 8.0b lid 1 onder b van het Bkl is opgenomen dat bij de beoordeling van een aanvraag van een BOPA de regels uit afdeling 7.3 van de provinciale omgevingsverordening overeenkomstig van toepassing zijn. Daarmee zijn de instructieregels, die gesteld zijn voor omgevingsplannen, ook van toepassing op de BOPA.

Relatie tot de ontwikkeling

In navolgende tabel staan de instructieregels die relevant zijn voor dit plan opgesomd, met daarbij de paragraaf waarin het betreffende onderwerp aan bod komt.

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp	Paragraaf van behandeling
7.3..	Algemeen		
7.3.2	Externe veiligheid (omgevingsveiligheid)	Risicogebieden externe veiligheid, groepsrisicobenadering, Niet-basisnet transportroutes.	Paragrafen 6.5 en 6.17
7.3.4	Waterkeringen	Het beschermen van regionale waterkeringen en het veiligstellen van profiel van vrije ruimte ten behoeve van toekomstige versterking van een waterkering.	Paragraaf 6.22
7.3.5	Grondwaterkwaliteit	Toelaten van bouwactiviteiten op een grondwatergevoelige locatie, saneren van de bodem, lozen op of in de bodem, activiteiten op een locatie met een historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico, milieubelastende activiteiten met gevolgen voor watersystemen.	Paragrafen 6.2 en 6.22
7.3.7	Ruimtelijke kwaliteit	Gebieden met beschermingscategorieën, soort ruimtelijke ontwikkeling, borgen ruimtelijke kwaliteit, aanvaardbaarheid soort ruimtelijke kwaliteit per beschermingscategorie en randvoorwaarden.	Paragraaf 6.20
7.3.8	Stedelijke ontwikkelingen	Afgestemde regionale behoefte, ladder voor duurzame verstedelijking, dichtheid en verscheidenheid woningbouw, bereikbaarheid, kansen	Paragraaf 6.12

		voor biodiversiteit, stationsomgevingen en parkeernormen, parkeernorm sociale huur, permanente bewoning recreatiewoningen, functiemening en meervoudig ruimtegebruik, huisvesting arbeidsmigranten en grote buitenstedelijke bouwlocaties.	
7.3.16	Natuurnetwerk Nederland	Wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk, activiteiten met mogelijk (significante) nadelige gevolgen en ontwikkelen van prioritaire nieuwe natuur.	Paragraaf 6.16
7.3.18	Archeologie	Bescherming van bekende archeologische waarden.	Paragraaf 6.3
7.3.19	Traditionele windmolens	Bescherming van traditionele windmolens.	Paragraaf 6.3

5.2.2 Provinciale voorbeschermingsregels

Er zijn geen provinciale voorbeschermingsregels van toepassing voor onderhavige locatie.

5.3 Juridische kaders gemeente

Er zijn geen specifieke verordening van toepassing voor dit initiatief.

5.4 Conclusie

Er zijn geen specifieke gemeentelijke juridische kaders voor het project van toepassing. De juridische kaders die volgen uit de instructieregels van zowel het Rijk als de provincie komen in hoofdstuk 6 aan bod.

6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt aan de verschillende omgevingsaspecten getoetst. Per omgevingsaspect wordt uiteengezet wat de eventuele beleidskaders zijn en wat de juridische kaders zijn. Bij de juridische kaders wordt in veel gevallen gesproken over 'regels in het omgevingsplan'. Met voorliggende BOPA worden logischerwijs geen regels opgenomen in het omgevingsplan. In de paragrafen 5.1.4 en 5.2.1 is eerder uiteengezet dat de instructieregels voor omgevingsplannen ook van toepassing zijn op het verlenen van een BOPA.

Vervolgens wordt per omgevingsaspect getoetst aan de beleidsmatige en juridische kaders. Ten slotte wordt per aspect geconcludeerd of sprake is van een aanvaardbare situatie en een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en onder welke eventuele voorwaarden.

6.1 M.e.r.-beoordeling

6.1.1 Kaders

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

6.1.2 Toetsing

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het inmiddels vervallen Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Navolgende punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

- de ligging van de projectlocatie in een stedelijke omgeving, namelijk een glastuinbouwgebied en bedrijventerrein
- de kleine schaal van het project, waardoor de milieueffecten beperkt zijn
- de verouderde kassen maken plaats voor een bedrijfshal die voldoet aan de hedendaagse maatstaven

6.1.3 Conclusie

Wanneer de argumenten uit paragraaf 6.1.2 afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

6.2 Bodem

6.2.1 Kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl (paragraaf 5.1.4.5) geeft instructieregels over het toelaten van bodemgevoelige gebouwen (bijvoorbeeld woningen) op bodemgevoelige locaties (bijvoorbeeld een plaats waar een woning is toegelaten). Het Bkl bepaalt dat het omgevingsplan de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moet bevatten. Daarnaast bepaalt het Bkl dat er geen bodemgevoelige gebouwen (op bodemgevoelige locaties) toe worden gelaten waar de kwaliteit van de bodem ongeschikt is. In het omgevingsplan kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Bij het vaststellen van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, die op zijn genomen in het bijlage IIA bij het Bal. Door het overnemen van deze interventiewaarden wordt in ieder geval voorzien in een aanvaardbare situatie.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn rechtstreeks werkende rijksregels gesteld over bodemhandelingen. Het gaat onder meer om graven in de bodem en het toepassen van grond of baggerspecie. Voor deze activiteiten bevat het Bal rechtstreeks geldende rijksregels (hoofdstuk 4 van het Bal). De gemeente kan afwijken van deze regels door maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan. Buiten het omgevingsplan kunnen maatwerkvoorschriften gesteld worden op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit heeft dan het karakter van een beschikking.

Provinciale omgevingsverordening

Paragraaf 7.3.5 van de provinciale omgevingsverordening van Zuid-Holland bevat instructieregels die gericht zijn op het waarborgen van de grondwaterkwaliteit en het voorkomen van verdere verspreiding van verontreinigingen in het watersysteem.

Allereerst, bij het toelaten van bouwactiviteiten op grondwatergevoelige locaties moeten grondige voorzorgsmaatregelen worden genomen. Dit omvat het uitvoeren van onderzoek om te controleren op verontreiniging van grondwater, tenzij het omgevingsplan anders bepaalt. Als er sprake is van verontreiniging, is een risicobeoordeling vereist en moeten er sanerende maatregelen worden getroffen om verdere vervuiling te voorkomen. Een omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten op dergelijke locaties, waarbij maatregelen voor sanering moeten worden aangetoond.

Daarnaast regelt de verordening ook het saneren van bodemverontreiniging als onderdeel van een bronaanpak. Afdekken als saneringsaanpak is over het algemeen niet toegestaan, tenzij het omgevingsplan anders bepaalt. Maatwerkvoorschriften voor alternatieve saneringsmethoden zijn alleen toegestaan als deze de verontreiniging van het grondwater beperken.

Het rechtstreeks lozen van verontreinigende stoffen in het grondwater is verboden, tenzij specifieke voorwaarden zijn vastgesteld in het omgevingsplan. Maatwerkvoorschriften kunnen worden gesteld voor het lozen, maar alleen als dit geen gevaar oplevert voor de kwaliteit van het grondwater.

Ten slotte is er aandacht voor activiteiten op locaties met een historische bodemverontreiniging. Maatregelen moeten worden genomen om verdere verontreiniging van het grondwater te voorkomen of te beperken. Omgevingsvergunningen voor milieubelastende activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor watersystemen worden alleen verleend als deze verenigbaar zijn met het belang van waterbeheer en bescherming van de kwaliteit van watersystemen.

Deze samenhangende regels zorgen voor een geïntegreerde aanpak van grondwaterkwaliteit en bescherming van watersystemen binnen de provincie Zuid-Holland.

Omgevingsplan

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het

definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

6.2.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw en het mogelijk maken van een bodemgevoelige locatie dient bij een aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden verstrekt. In het kader van de bouw van de drie woongebouwen op het perceel (Kafra Towers) is bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij ook de voorliggende locatie is onderzocht (Verkennend bodemonderzoek, Aeres Milieu, AM20537, d.d. 27 januari 2021, zie bijlage 3)

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht tot matig verhoogd is met chloorbestrijdingsmiddelen (OCB's). De matig verhoogde gehalten zijn aangetoond op het oostelijk deel van het projectgebied. Plaatselijk zijn tevens licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met lood. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met nikkel, xylenen, naftaleen en dieldrin.

Tijdens de terreininspectie is op het onverharde maaiveld langs de noordelijke grens (gedempte sloot) van het projectgebied een stuk asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit analyse blijkt dat het materiaal asbesthoudend is.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding om te vermoeden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn geen concentraties boven de interventiewaarden aangetroffen. Wel ligt ter plaatse van de noordelijke grens van het projectgebied een voormalige sloot die in het verleden gedempt is met stortmateriaal. Deze stortlocatie is opgenomen in het NAVOS-monitoringsprogramma van de provincie Zuid-Holland (NAzorg Voormalige Stortplaatsen). Tijdens het bodemonderzoek is geen onderzoek gedaan ter plaatse van de stortlocatie. Omdat de beoogde bedrijfshal deels op de voormalige stortlocatie wordt gerealiseerd is er nader onderzoek verricht (Grondslag, 40401-1, d.d. 3 december 2025, zie bijlage 4). Navolgend komen de conclusies aan bod.

De voormalige stortlocatie is onderzocht middels vier proefsleuven. Op de navolgende afbeelding zijn de proefsleuven weergegeven.



Overzicht proefsleuven en geconstateerde verontreiniging (bron: Grondslag)

Uit de proefsleuven bleek dat het westelijke deel van de voormalige stortlocatie sterk verontreinigd is met lood. In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het perceel wordt geadviseerd om de verontreiniging te saneren door middel van ontgraven en/of aanbrengen van een duurzaam aaneengesloten afdeklaag. De verhardingen nemen eventuele contactrisico's weg. Geadviseerd wordt om de kabels en leidingen in een schone sleuf aan te leggen.

6.2.3 Conclusie

De sterke verontreiniging in het westelijke deel van de voormalige stortlocatie dient gesaneerd (afdekken of ontgraven) te worden. Dit wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

6.3 Cultuurhistorie en archeologie

6.3.1 Kaders

Beleidskaders

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. Te veel 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 en beleidskaart kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

Nota Cultuurhistorie Plus

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.

Juridische kaders

Omgevingswet

Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Ow (art. 1.2). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Ow: in de Ow zijn de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die voorheen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Ow is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Ow. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Ow. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Ow. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Bal staan regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat instructieregels die gaan over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De regels dragen de gemeente op om rekening te houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.18 over archeologie worden gebieden met bekende archeologische waarde aangewezen en beschermd. Omgevingsplannen moeten regels bevatten om deze waardevolle gebieden te beschermen, zoals een verbod op grondbewerking van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld, tenzij archeologisch onderzoek aantoont dat de waarden niet worden aangetast. Als behoud ter plaatse niet mogelijk is, kan het omgevingsplan het behoud van archeologische waarden elders toestaan, mits andere belangen zwaarder wegen.

In § 7.3.19 over traditionele windmolens gaat het om de aanwijzing en bescherming van molenbiotopen. Omgevingsplannen moeten vrije windvang en zicht op de molen garanderen. Er gelden hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting binnen verschillende stralen rondom de molen. Afwijkingen zijn mogelijk voor ontwikkelingen die de windvang en het zicht op de molen niet verder beperken, of voor ontwikkelingen binnen bijzondere molenbiotopen, mits deze goed worden ingepast.

6.3.2 Toetsing

Archeologie

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan ‘Buitengebied Bleiswijk’) heeft het projectgebied geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden. Tevens ligt het projectgebied volgens de beleidsnota Archeologie Lansingerland niet in een gebied met een archeologische verwachting. Hiermee wordt aan de instructieregels uit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening voldaan.

Cultuurhistorie

Het projectgebied ligt niet binnen een cultuurhistorisch beschermingsgebied. Tevens zijn er geen rijks- of gemeentelijke monumenten in of nabij het projectgebied aanwezig.

Het projectgebied ligt niet binnen een molenbiotoop. De meest nabijgelegen molens staan op een afstand van ca. 1.5 km ten oosten van het projectgebied.

6.3.3 Conclusie

Het plan doet geen afbreuk aan archeologische of cultuurhistorische waarden.

6.4 Duurzaamheid

6.4.1 Kaders

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

6.4.2 Toetsing

De beoogde bedrijfshal wordt gasloos gebouwd. Omdat een bedrijfshal een lage specifieke energievraag heeft zijn de BENG-eisen niet van toepassing.

6.4.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de landelijke regelgeving op het gebied van duurzaamheid.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Kaders

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een

gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6}-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6}-contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

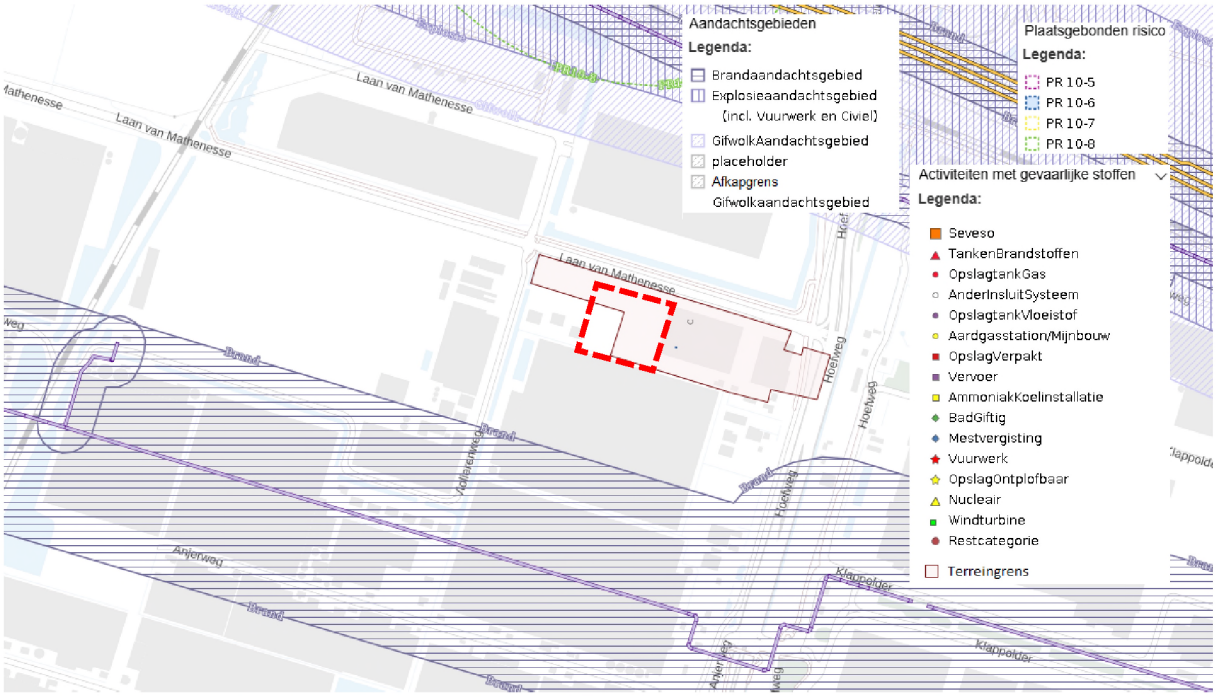
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

6.5.2 Toetsing

Een bedrijfshal is geen kwetsbaar gebouw. Desalniettemin is beoordeeld of er in de omgeving van het projectgebied risicovolle activiteiten, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart, projectgebied rood omkaderd (bron: Atlas leefomgeving)

Inrichtingen

Binnen het projectgebied geldt een risicocontour voor de opslag van gevaarlijke stoffen. Deze contour is zeer klein, ca. 2 m, en bevindt zich volledig binnen een bestaand gebouw ten oosten van het projectgebied. Hiermee vormt de risicocontour geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen

Uit het raadplegen van de risicokaart komt naar voren dat het projectgebied op een korte afstand van twee buisleidingen is gelegen. Op een afstand van ca. 350 m zowel naar het noorden als naar het zuiden ligt een gasleiding. Het projectgebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour en de aandachtsgebieden van deze leidingen, waarmee de buisleidingen geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op een afstand van ca. 525 m ten noorden van de planlocatie bevindt zich een autoweg die deel uitmaakt van het basisnet wegvervoer (rijksweg A12). De planlocatie is niet gelegen in het brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied van de rijksweg. Verder ligt het projectgebied buiten de risicoafstanden van Rotterdam The Hague Airport.

6.5.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

6.6 Geluid door activiteiten

6.6.1 Kaders

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen die toezien op het beheersen van geluid door activiteiten (paragraaf 5.1.4.2). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluid door specifieke activiteiten (zoals geluid door windturbines, windparken, civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen) en andere activiteiten. In de instructieregels is ook onderscheid gemaakt in de wijze waarop in een aanvaardbare situatie wordt voorzien.

Geluid door andere dan specifieke activiteiten

Bij een ontwikkeling moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten anders dan specifieke activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij moet erin voorzien worden dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Er wordt in ieder geval in een aanvaardbare situatie voorzien als de standaardwaarde wordt gehaald voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw. Daarnaast dient de grenswaarde te worden verankerd voor het toelaatbare geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen.

De standaardwaarde voor het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen kan, op een aangewezen bedrijventerrein, verhoogd worden met 5 dB(A). Ook kan de standaardwaarde voor het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen, in een aangewezen agrarisch gebied, verlaagd worden met 5 dB(A).

Gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie kan afgeweken worden van de standaardwaarde. Een hogere waarde kan alleen worden opgenomen als dit niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, anders dan binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Daarnaast is het stellen van een hogere waarde een mogelijkheid als sprake is van een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift op basis waarvan reeds een hogere waarde gold.

Daarnaast bepaalt het Bkl onder meer dat het omgevingsplan waarden voor een maximaal geluidniveau in de dagperiode kan bevatten, kan afwijken van waarden bij festiviteiten of waar waarden gelden, geen waarden bevatten of andere regels dan waarden stellen.

6.6.2 Toetsing

Het initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe bedrijfshal. Wonen is een functie die hinder kan ondervinden van omliggende bedrijfsactiviteiten. Het uitbreiden van bestaande bedrijfsactiviteiten kan een belemmering veroorzaken van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Navolgend wordt beschouwd of dit aan de orde is.

De activiteiten van het bedrijf zijn in de VNG-handreiking 2024 te omschrijven als ‘Grth in hout en bouwmaterialen: - algemeen: b.o. > 2000 m²’. Voor geluid geldt hiervoor positie 2. Voor geur geldt FM (functiemenging). Tevens geldt er voor deze activiteit dat er potentie is voor functiemenging. Voor positie 2 voor geluid geldt een zone van 50 m.

Direct ten westen van het projectgebied staan 3 woongebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze woongebouwen staan allen binnen 50 m van de beoogde bedrijfshal of de route van de vrachtwagens naar de hal

toe. Derhalve is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, 25-056, d.d. 28 april 2025, zie bijlage 5). Naar aanleiding van participatie met Kafra Housing zijn de uitgangspunten van dit onderzoek deels aangepast in een addendum (Peutz, 23764-1-NO, d.d. 16 maart 2026, zie bijlage 5a). Uit het onderzoek blijkt dat voor zowel voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als de maximale geluidniveaus de richt- en grenswaarden niet worden overschreden. Ook de waarde van het geluid ten gevolge van het verkeer van en naar het bedrijf buiten het projectgebied (het verkeer op de Violierenweg) blijft onder de wettelijke eis.

6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het geluid van activiteiten in de beoogde bedrijfshal en de verkeersbewegingen geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de nabijgelegen woongebouwen.

6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

6.7.1 Kaders

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

6.7.2 Toetsing

De bedrijfsbebouwing van de beoogde uitbreiding is niet aan te merken als een geluidgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Onderzoek naar beluidbelasting vanwege wegverkeer is daarmee niet nodig.

6.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.8 Geur

6.8.1 Kaders

Er bestaan diverse activiteiten waar geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere)

milieubelastende activiteiten. In artikel 5.91 Bkl is opgenomen wat geurgevoelige gebouwen zijn. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In beginsel stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor geur om te zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan dan gelden de regels uit de bruidsschat. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan.
De gemeente kan bij een wijziging van het omgevingsplan waar nodig één of meer bebouwingscontouren geur vast waaraan een beschermingsniveau gekoppeld is. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke regels ze stelt. Tevens kan de gemeente omgevingswaarden voor geur opnemen in het omgevingsplan.

6.8.2 Toetsing

De bedrijfsbebouwing van de beoogde uitbreiding is niet aan te merken als een geurgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 3.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Onderzoek naar overlast van geur door omliggende activiteiten is daarmee niet nodig. Het onderhavige bedrijf verricht zelf geen geurveroorzakende activiteiten.

6.8.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat geur geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

6.9 Gezondheid

6.9.1 Kaders

In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid kan in het omgevingsplan worden vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

6.9.2 Toetsing

Het plan wordt gerealiseerd in een gebied waar diverse functies aanwezig zijn, maar waar glastuinbouw en bedrijven de boventoon voeren. Er is sprake van een goede gezondheid van werknemers indien er voldoende ruimte is voor beweging, groen en water aanwezig is, geen schadelijke stoffen tot in het projectgebied reiken en de temperatuur aangenaam is.

Van functies in de omgeving zijn geen gifstoffen te verwachten. In kassen worden nog wel eens gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Omdat kassen zo goed als gesloten systemen zijn, ontstaan er geen spuitzones richting de omgeving.

Uit de klimaateffectatlas blijkt dat het stedelijk hitte eiland effect rondom het projectgebied redelijk sterk is. Er zijn in de omgeving voldoende koele plekken aanwezig.

6.9.3 Conclusie

Vanuit de leefomgeving zijn de voorwaarden voor een goede gezondheid van de werknemers geborgd.

6.10 Kabels en leidingen

6.10.1 Kaders

Elektriciteitswet, Besluit kwaliteit leefomgeving en Besluit activiteiten leefomgeving

Kabels en leidingen vervullen verschillende functies. De omvang en inhoud, en daarmee het risico bij beschadiging, verschilt hierdoor ook. Daarnaast kunnen kabels en leidingen in zowel openbare als particuliere gronden gelegen zijn, waardoor verschillende belangen geraakt worden. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn de bestaande regels met betrekking tot de bescherming van kabels en leidingen opgenomen. Dit bestaat uit de ruimtelijke regels (beheersverordeningen en bestemmingsplannen) en de bruidsschat. De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.24 is een instructieregel met betrekking tot beschermingszones voor de drinkwatervoorziening opgenomen. In deze instructieregels is aangegeven dat een omgevingsplan, waarin een leiding behorende tot de vitale infrastructuur voor de openbare drinkwatervoorziening is opgenomen, een zone van minimaal vijf meter aan weerszijden van de leiding aanwijst als ‘beschermingszone drinkwatervoorziening’.

Daarnaast is bepaald dat het omgevingsplan nieuwe ontwikkelingen binnen deze beschermingszone drinkwatervoorziening slechts toelaat zover daarbij geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het functioneren, het onderhoud en de veiligheid van de drinkwatervoorziening. Voor de beoordeling of hier sprake van is, wordt tijdig advies ingewonnen bij het drinkwaterbedrijf dat beheerder is van de leiding.

6.10.2 Toetsing

In het projectgebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante (beschermingszones van) leidingen zoals rioolpersleidingen of hoofdwatertransportleidingen gelegen. Op een afstand van ca. 300 m ten noordwesten van het projectgebied is een verdeelstation van TenneT aanwezig. Hier komen meerdere hoogspanningsverbindingen samen. Geen van de beschermingszones van deze verbindingen bereiken het projectgebied.

6.10.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

6.11 Klimaatadaptatie

6.11.1 Kaders

In het huidige wettelijke stelsel bestaan geen verplichtingen voor klimaatadaptief bouwen. Wel biedt het al veel mogelijkheden aan decentrale overheden om klimaatadaptief bouwen juridisch te borgen. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die in paragraaf 5.2.1 aan bod is gekomen, is een beschouwing van de risico's van klimaatverandering verplicht gesteld in artikel 7.41b. In artikel 7.41a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
a. overstroming
b. hitte
c. droogte

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling. De gemeente Lansingerland heeft haar eigen klimaatadaptatie beleid vastgelegd in de Ruimtelijke adaptatiestrategie Lansingerland.

Ruimtelijke adaptatiestrategie Lansingerland

De ruimtelijke adaptatiestrategie richt zich op klimaatadaptatie: het aanpassen van de leefomgeving en van ons gedrag aan de effecten van klimaatverandering. Uit de klimaatstresstest blijkt dat verschillende plekken in Lansingerland kwetsbaar zijn voor klimaatstress. Op sommige plaatsen is er alleen wateroverlast, hittestress of droogte, maar op andere locaties ziet de gemeente ook combinaties hiervan. De doelstelling van de gemeente is de verschillende knelpunten op te lossen om in 2050 zo klimaatbestendig mogelijk ingericht te zijn.

6.11.2 Toetsing

De gevolgen van de risico's van klimaatverandering, zoals opgenomen in artikel 7.41a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, komen deels aan bod in losse notities over wateroverlast en waterinfiltratie (Buro BOOT, zie bijlagen 1 en 2). Navolgend worden de risico's van klimaatverandering per aspect kort toegelicht.

Wateroverlast

Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat bij een hevige regenbui de waterdiepte in het projectgebied 10-20 cm bedraagt. De kans op wateroverlast bij een bui is daarom redelijk groot. Het projectgebied is in de beoogde situatie vrijwel volledig verhard. Het verwerken van hemelwater doormiddel van infiltratie, berging en/of vertraagd afvoeren is daarmee van belang. Uit de notitie van Buro Boot (zie bijlage 1) blijkt dat met beoogde waterbergende voorzieningen voldaan wordt aan de eisen van de gemeente Lansingerland. Wateroverlast in het projectgebied wordt daarmee voorkomen. Dit wordt verderop in deze paragraaf nader beschouwd.

Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit raadpleging van de kaart 'Kans op een overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving blijkt dat het projectgebied zeer kleine kans op overstroming heeft. Dit betreft een kans van 1/3.000 tot 1/30.00 per jaar.

Hitte

Volgens de klimaatatlas is de temperatuur in het projectgebied in de huidige situatie 1,4 graden hoger dan gemiddeld. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding beperkt toe. Het is dan ook niet te verwachten dat de hitte toeneemt. Dit wordt verderop in deze paragraaf nader beschouwd.

Droogte

Op basis van de klimaatatlas kan gesteld worden dat er in het projectgebied geen sprake is van problemen ten aanzien van droogte. Specifieke maatregelen met betrekking tot droogte of bodemdaling worden niet nodig geacht.

Wateroverlast nader beschouwd

Uit de klimaatstresstest van de gemeente Lansingerland blijkt dat glastuinbouwclusters door hoge hoeveelheid verharding gevoelig zijn voor wateroverlast. In een notitie is daarom ingegaan op het risico op wateroverlast (Buro BOOT, P25-0879, d.d. 12 mei 2026, zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat met de beoogde waterbergende voorzieningen (groendak, waterbergende fundering en verbreding watergang) voldaan wordt aan de bergingseis van de gemeente Lansingerland. Wateroverlast wordt daarmee voorkomen.

Voor een goede waterhuishouding is van belang dat het hemelwater goed in de bodem kan infiltreren. Daarom is de waterdoorlatendheid van de bodem ter plaatse onderzocht (Buro BOOT, P25-0879, d.d. 2 december 2025, zie bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt dat de toekomstige infiltratiecapaciteit in het projectgebied voldoende is.

Hitte

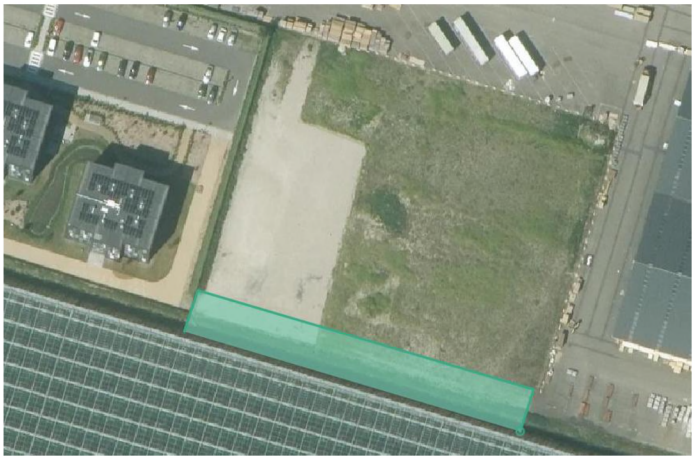
De gemeente Lansingerland heeft wat het voorkomen van hitte betreft de volgende eisen:

1. Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% schaduw op buurtniveau.
2. Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
3. 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend en/of verkoelend ingericht.
4. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.

Navolgend wordt het project aan deze eisen getoetst.

1. Aangezien er op dit plot geen langzame verkeersroutes (wandel en fietspaden) of verblijfsplekken aanwezig zijn, hoeft er niet aan deze eis voldaan te worden. Verder gaat het hier om private grond en hoeft er ook niet aan de 30% schaduw op buurtniveau voldaan te worden.
2. Gezien het feit deze ruimte niet in het beheer van de gemeente komt, is deze eis niet relevant en kan als voldoende beschouwd worden.
3. Het plangebied, het terreindeel waar de nieuwe bedrijfshal komt te staan, zoals weergegeven in paragraaf 1.2, heeft een oppervlakte van 11.152 m². Dat betekent dat (11.152 m²*40%=) 4.461 m² warmtewerend en/of verkoelend moet worden ingericht. In het projectgebied zijn in de toekomstige situatie de volgende warmtewerende of verkoelende elementen gerealiseerd: groendak (3.920 m²), oever, groen en water (1.074 m²). Daarmee wordt in totaal 4.994 m² warmtewerend en/of verkoelend ingericht en wordt aan de

eis voldaan. Navolgend is de oever-, groen- en waterzone gemarkeerd.



4. Het gebouw zal niet mechanisch worden gekoeld. Het groendak zorgt immers voor voldoende verkoeling van de bedrijfshal.

6.11.3 Conclusie

De risico's van klimaatverandering vormen geen belemmering voor het initiatief.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

6.12.1 Kaders

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

6.12.2 Toetsing

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand bedrijf uitgebreid met een nieuwe bedrijfshal van ca. 6.300 m². Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dienen de trappen van de ladder behandeld te worden.

Behoefte

In de 'Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030' wordt de visie van de regio en de regionale afspraken over bedrijventerreinen beschreven. Voor de strategie is een behoefteberaming bedrijventerreinen uitgevoerd. De

behoefteberaming onderscheidt vijf werkmilieus. Het projectgebied sluit aan bij het werkmilieu 'Regulier'. Verder is de strategie verdeeld in drie deelregio's. Het projectgebied ligt in de Haagse regio. Voor de Haagse regio geldt volgens de strategie t/m 2030 een ruimtevraag van 14 tot 33 ha voor het reguliere werkmilieu.

Buiten bestaand stedelijk gebied

In bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bestaand stedelijk gebied als volgt omschreven: 'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.' Rondom het projectgebied zijn reeds woon- en bedrijfsgebouwen aanwezig. Het projectgebied maakt onderdeel uit van dit stedenbouwkundig samenstel. Uitgaande van de definitie als omschreven in het Bkl kan het projectgebied dan ook aangemerkt worden als stedelijk gebied. Tevens wordt het projectgebied in de omgevingsverordening provincie Zuid-Holland niet aangemerkt als buitengebied.

6.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030 maakt duidelijk dat er in de regio voldoende behoefte bestaat voor de beoogde uitbreiding.

6.13 Licht

6.13.1 Kaders

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. Assimilatiebelichting wordt in het Bal gezien als een milieubelastende activiteit. Hierin zijn regels rond assimilatiebelichting opgenomen. Deze regels gelden het hele jaar en zijn niet gekoppeld aan een belichtingsvermogen in de betreffende kas. De regels zijn terug te vinden in § 4.75 van het Bal.

6.13.2 Toetsing

Het projectgebied ligt naast enkele kassen. Bij kassen kan lichthinder door assimilatiebelichting aan de orde zijn. Voor kassen groter dan 2.500 m² geldt dat er geen lampen zichtbaar mogen zijn buiten de kas (bron: DCMR). Op een afstand van 10 m van de gevel moet de lichtuitstoot met 95% afnemen. Aangezien de nieuwe bedrijfshal op ca. 30 m afstand komt te staan is hier geen lichthinder te verwachten.

6.13.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat lichthinder door omliggende kassen niet aan de orde is.

6.14 Luchtkwaliteit

6.14.1 Kaders

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof

(PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

6.14.2 Toetsing

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gelet op de beperkte omvang van het initiatief wordt het per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het projectgebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2021 (receptor 27366643_1018714) van fijnstof PM_{10}, fijnstof $PM_{2,5}$ en stikstofdioxide (NO_2) in het projectgebied bedragen respectievelijk 15,2 µg/m³ voor PM_{10}, 7,7 µg/m³ voor $PM_{2,5}$ en 22,1 µg/m³ voor NO_2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

6.14.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.15 Mobiliteit

6.15.1 Kaders

Beleidskaders

Nota parkeren en nota parkeernormen

In de nota parkeren beschrijft de gemeente Lansingerland de hoofdlijnen voor haar auto- en fietsparkeerbeleid. De nota parkeren bevat beleidsmatige keuzes voor parkeerbeleid in Lansingerland. De nota parkeernormen is hiervan een uitwerking, door te beschrijven welke normen op welke plek gelden. Die zijn niet gebaseerd op beleidsmatige keuzes, maar op ervaringscijfers van het CROW die passen bij de ruimtelijke en demografische kenmerken van de gemeente Lansingerland. De nota parkeernormen is dus vooral een beleidsarm document.

Integrale laadvisie

In de laadvisie komt aan de orde hoe Lansingerland in de periode tot 2026 een toegankelijk, betaalbaar, betrouwbaar en veilig laadnetwerk voor elektrische voertuigen realiseert. Het tijdig realiseren van voldoende laadinfrastructuur is noodzakelijk om de gewenste transitie naar duurzaam, elektrisch vervoer te faciliteren. Hierbij

hanteert de gemeente het uitgangspunt dat een gebrek aan laadinfrastructuur geen belemmering mag vormen voor de groei van elektrisch vervoer. In eerste instantie richten de gemeente zich in de laadvisie op elektrische auto's (personenauto's, taxi's en bestelwagens en alle andere voertuigen die kunnen laden op een reguliere laadpaal). Daarnaast geeft de laadvisie inzicht in de ontwikkelingen bij zware logistieke voertuigen, mobiele werktuigen, vaartuigen en het openbaar vervoer.

Juridische kaders

Omgevingswet

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.7.6 van het Bkl bevat instructieregels die gaan over Landelijke fiets- en wandelroutes. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die de aangewezen landelijke fiets- en wandelroutes kunnen doorsnijden, dient het belang van de instandhouding van deze fiets- en wandelroutes te worden betrokken.

In paragraaf 5.1.8 van het Bkl is een instructieregel opgenomen over het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Provinciale omgevingsverordening

In de provinciale omgevingsverordeningen zijn verschillende instructieregels opgenomen over mobiliteitsonderwerpen. In § 7.3.8 geeft de provincie instructieregels die gaan over stedelijke ontwikkelingen. In artikel 7.45c uit deze paragraaf wordt de instructie meegegeven dat een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Naast de bereikbaarheid gaan de artikelen 7.45d, 7.45e en 7.45f in op parkeernormen voor stationsomgevingen en de parkeernorm voor sociale huur.

In § 7.3.23 is een instructieregel met betrekking tot het recreatietoevaartnet opgenomen. Bij een BOPA voor het recreatietoevaartnet dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van belemmeringen van de recreatieve bereikbaarheid van de vaarweg. Waar mogelijk is het omgevingsplan gericht op de verbetering en versterking van de bevaarbaarheid of de recreatieve waarden van de vaarweg.

In § 7.3.23 is een instructieregel met betrekking tot het hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelpaden opgenomen. In deze instructieregels is aangegeven dat een BOPA, die voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, rekening houdt met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk en de lange afstands wandelpaden.

6.15.2 Toetsing

Verkeersgeneratie

Over het algemeen wordt de (theoretische) verkeersgeneratie bepaald aan de hand van CROW-publicatie 744. Uit de Nota parkeernormen van de gemeente Lansingerland blijkt dat de locatie zich in een 'matig stedelijk' buitengebied bevindt. Voor deze locatie geldt conform de CROW-normen voor de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' een norm van 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² per etmaal. Dit leidt, uitgaande van de volledige bedrijfsloods (6.300 m²), tot een verkeersgeneratie van 63 * 4,8 = 302 verkeersbewegingen per etmaal, inclusief vrachtverkeer.

Dit aantal ligt aanzienlijk hoger dan de verkeersintensiteit die vanuit TABS Holland wordt ingeschat. De nieuwe bedrijfshal gaat gebruikt worden voor de opslag van hout en bouwmaterialen. Daarmee is sprake van een toename van het aantal (zware) verkeersbewegingen per etmaal.

- Er wordt geschat dat er 6 vrachtwagen per dag naar de nieuwe hal zullen rijden. Daarmee is er sprake van 12 verkeersbewegingen door vrachtverkeer.
- Ook komen er 6 werknemers in de hal te werken. Ervan uitgaande dat alle werknemers met de auto komen (worst case benadering) brengt dit ook 12 verkeersbewegingen met zich mee.

In totaal neemt het aantal verkeersbewegingen in de praktijk toe met 24 bewegingen per etmaal. Desalniettemin zijn de verkeerseffecten navolgend aan de hand van de theoretische toename (302 bewegingen) beschouwd.

De planlocatie wordt ontsloten via de Violierenweg. Vanaf deze weg vindt de verdere afwikkeling van het verkeer in hoofdzaak plaats via de Laan van Mathenesse richting de N209/Hoefweg, zijnde de voornaamste gebiedsontsluitende route voor verkeer van en naar dit deel van Bleiswijk. Uit gemeentelijke informatie volgt dat de relevante verkeerskundige aandachtspunten in de omgeving met name samenhangen met de bestaande en toekomstige belasting van de N209-corridor en het kruispunt Hoekeindseweg / Merenweg / N209 (Bleiswijk-Zuid). Deze knelpunten zijn regionaal van aard en hangen vooral samen met autonome verkeersgroei, woningbouwontwikkelingen en de toekomstige aansluiting op de A16, en niet met een kleinschalige individuele bedrijfsuitbreiding zoals hier aan de orde is.

De beperkte theoretische toename van 302 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal zich naar verwachting grotendeels concentreren op de Violierenweg en vervolgens op de Laan van Mathenesse in de richting van de N209, om vervolgens de A12 op te rijden. Een kleiner deel van het verkeer zal zich afwikkelen in noordwestelijke richting over de Laan van Mathenesse richting de kern Bleiswijk en de Kruisweg. Het is aannemelijk dat het merendeel van de (theoretische) extra verkeersbewegingen, circa 210 tot 240 mvt/etmaal, via de Laan van Mathenesse in de richting van de N209 zal rijden, terwijl het resterende deel, circa 60 tot 90 mvt/etmaal, zich zal verdelen richting de overige lokale wegen.

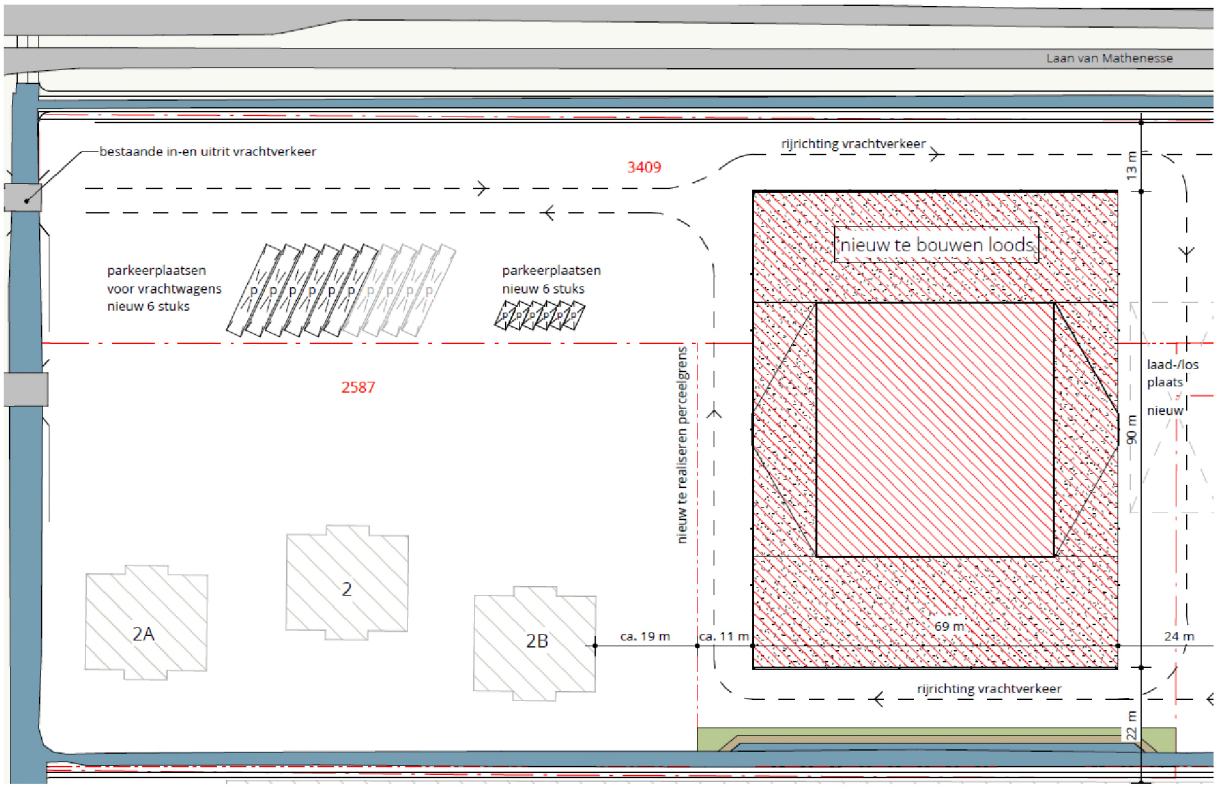
De gemeente noemt in haar beleids- en projectstukken voor Bleiswijk expliciet dat de toekomstige verkeersdruk in het gebied met name samenhangt met de woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg en de bredere ontwikkeling van de N209-corridor. Tegen die achtergrond is de bijdrage van de onderhavige ontwikkeling van zodanig beperkte omvang dat deze niet leidt tot een merkbare verslechtering van de verkeersafwikkeling of doorstroming op de omliggende wegen.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de extra verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe bedrijfshal bij TABS Holland verkeerskundig aanvaardbaar is.

Parkeren

De gemeente Lansingerland hanteert in haar Nota parkeernormen voor een 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' een norm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit leidt, uitgaande van de volledige bedrijfsloods (6.300 m²), tot een parkeervraag van 63 * 1,1 = 70 parkeerplaatsen. Zoals hiervoor beschreven, wordt de nieuwe loods echter zeer arbeidsextensief gebruikt. Er komen slechts 6 vrachtwagens en 6 personenauto's per dag. Omdat het ten koste gaat van de beschikbare ruimte voor bijvoorbeeld groenelementen is het onwenselijk om 70 parkeerplaatsen te realiseren.

Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om 6 vrachtwagens en 6 personenauto's te kunnen parkeren. Er worden 6 parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd naast de vrachtwagenparkeerplaatsen, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



Beoogde situatie, nieuwe parkeerplaatsen geel gearceerd (bron: Houweling Architecten, d.d. 18 mei 2026)

6.15.3 Conclusie

In de toekomstige situatie is sprake van een passende parkeersituatie en een toename van de verkeersgeneratie die niet tot nieuwe knelpunten leidt.

6.16 Natuur en ecologie

6.16.1 Kaders

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingszones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere

soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Toetsingssysteem Natuurinclusief Bouwen en Inrichten gemeente Lansingerland

De hoeveelheid natuur en biodiversiteit in Nederland zijn in de afgelopen jaren sterk afgenomen. Dit heeft grote negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving voor mens en dier.
In de Omgevingsvisie 2.0 (T22.00152) heeft de gemeente daarom uitgesproken te werken aan een toekomstbestendige en natuurinclusieve leefomgeving, met oog voor biodiversiteit en natuurwaarden. Om dit voor elkaar te krijgen, wil de gemeente dat ieder project bijdraagt aan het zorgen voor en behouden van een natuurinclusieve en biodiverse leefomgeving.

6.16.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied ‘De Wilck’ ligt ca. 8.7 km ten noorden van het projectgebied. Dit betreft een gebied dat niet stikstofgevoelig is. Door de ruime afstand tot dit Natura 2000-gebied zijn verstorende effecten zoals trillingen, verdroging, verlichting en/of optische verstoring uitgesloten. Op ca. 16 km ten westen projectgebied ligt het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Meijendel & Berkheide’. Gelet op de ruime afstand tot dit gebied, de relatief beperkte bouwwerkzaamheden en het feit dat het bedrijfspand gasloos wordt en weinig verkeer genereert, kunnen stikstofeffecten uitgesloten worden.

Soortenbescherming

Het projectgebied is in de huidige situatie te beschrijven als braakliggend. Er is geen bebouwing aanwezig die potentie heeft voor gebouwbewonende diersoorten. Desalniettemin is een quickscan natuur uitgevoerd (Blom Ecologie, 2025-1463, d.d. 28 oktober 2025, zie bijlage 6). Hieruit blijkt dat de beoogde ingrepen niet leiden tot schade aan beschermde soorten.

Houtopstanden

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van effecten op houtopstanden.

Natuurinclusief bouwen en inrichten

De bedrijfshal wordt grotendeels voorzien van een groen dak. Hiermee wordt bijgedragen aan de biodiversiteit en de ecologische kwaliteit van het projectgebied. In mei 2026 heeft hierover afstemming plaatsgevonden met de gemeente Lansingerland. Daarbij is overeengekomen dat voor het onderdeel natuurinclusief bouwen en inrichten kan worden volstaan met de aanleg van het groene dak, omdat de eerder voorgestelde maatregelen niet uitvoerbaar bleken.

6.16.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de natuurregelgeving van de Omgevingswet.

6.17 Omgevingsveiligheid

6.17.1 Kaders

Ontplofbare oorlogresten

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks Ontplofbare Oorlogsresten (hierna: OO) gevonden. Onder OO wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden OO ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Sociale veiligheid

De leefomgeving is van invloed op de sociale veiligheid in een gebied. Aspecten die hier van invloed op kunnen zijn betreffen verlichting, zicht op een locatie en kwaliteit van gebouwde objecten.

6.17.2 Toetsing

Ontplofbare oorlogsresten

De gemeente Lansingerland geeft in haar beleidsnota Niet Gesprongen Explosieven (NGE) expliciet aan dat:

- het grondgebied tijdens WOII is gebombardeerd;
- in Bleiswijk in 2000 een vliegtuigbom in een weiland is opgegraven en geruimd;
- volgens getuigen er in de weilanden nog een tweede blindganger zou liggen;
- vooral het gebied langs de A12 bekend staat om diverse bombardementen.

In de beleidsnota NGE worden voor deze specifieke locatie geen oorlogshandelingen, ruimingen of andere bijzondere aandachtspunten genoemd. De in de nota genoemde historische risicogebieden hebben met name betrekking op een agrarisch perceel in het buitengebied en de A12-zone. Op basis hiervan wordt de kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten op de projectlocatie als beperkt ingeschat en wordt voor de beoogde ontwikkeling geen aanvullend onderzoek naar NGE noodzakelijk geacht. Desalniettemin geldt ook binnen onverdacht gebied dat het nooit volledig kan worden uitgesloten dat er onverwachts OO worden aangetroffen tijdens werkzaamheden. Bij het aantreffen van zo'n toevalsvondst, moet het werk direct worden stilgelegd en moeten de volgende acties worden ondernomen:

- Raak het explosief niet aan;
- Staak de werkzaamheden onmiddellijk;
- Houd omstanders uit de omgeving van het explosief;

- Stel de plaatselijke politie van de vondst op de hoogte;
- Volg instructies van aanwezige deskundigen strikt op;
- Neem indien nodig en op aanwijzing van aanwezige deskundigen extra beschermende maatregelen.

Sociale veiligheid

Op het terrein is voldoende toezicht aanwezig. Een goede sociale veiligheid is daarmee geborgd. Tevens doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de sociale veiligheid van de omgeving.

6.17.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de omgeving voldoende veilig is.

6.18 Rotterdam The Hague Airport

Het projectgebied ligt niet in gevaren- of geluidszones van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Een nadere beschouwing hiervan is dan ook niet vereist.

6.19 Slagschaduw van windturbines

Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van windturbines. Een nadere beschouwing van dit aspect is dan ook niet vereist.

6.20 Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit

6.20.1 Kaders

Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in paragraaf 5.1.5: 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Daarnaast zijn er beleidskaders vastgelegd, zowel in de provinciale omgevingsvisie als in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Op basis van deze documenten is een beschermingsregime opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

Op grond van artikel 7.43c van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening kan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden toegelaten indien de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen inpassen, aanpassen en transformeren. Bij een ontwikkeling van het type inpassen moet rekening worden gehouden met de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.

6.20.2 Toetsing

Zoals reeds aan bod is gekomen in paragraaf 4.3.1 wordt het plan ingepast in een gebied met veel bedrijfsbebouwing, waar tot kort geleden bebouwing aanwezig was. De beoogde hal wordt in lijn gebouwd met de bestaande bebouwing van het bedrijf. Daarnaast wordt aangesloten bij de aangrenzende functieaanduiding ‘opslag uitgesloten’ op het buitenterrein rond de hal.

De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als inpassing. Er vinden geen wijzigingen op structuurniveau plaats en de ontwikkeling sluit aan bij de bestaande gebiedsidentiteit van de Violierenweg, die wordt gekenmerkt door glastuinbouw en bedrijfsbebouwing. De situering, omvang en verschijningsvorm van de nieuwe bedrijfshal

sluiten aan bij de bestaande bedrijfsbebouwing. Daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

6.20.3 Conclusie

Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig samenstel, mede doordat buitenopslag niet zal plaatsvinden, en het landschap en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, waardoor het plan goed inpasbaar is.

6.21 Trillingen

6.21.1 Kaders

De fysieke leefomgeving kan nadelige gevolgen ondervinden van trillingen. Het Rijk stelt regels om trillinghinder te voorkomen. De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wijzen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten aan. De instructieregels uit het Bkl hebben uitsluitend betrekking op door het Rijk aangewezen trillinggevoelige gebouwen.

Uit de taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2 van de Omgevingswet) volgt dat, ook voor gebouwen en locaties die niet door het Rijk zijn aangewezen, het aspect trillingen in sommige gevallen van belang is. Vaak is een beperkt beschermingsniveau acceptabel en zijn specifieke regels niet nodig. In bepaalde situaties is een motivatie van de bescherming nodig. Op basis van de ‘Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen’ kan het onderzoeksgebied bepaald worden. Bij nieuwbouw is een onderzoek naar trillingen binnen 100 meter van de bron de norm. Behalve het beschermen van gebouwen kan ook het beschermen van bepaalde locaties wenselijk zijn.
Er kan voor het bepalen of er sprake is van onevenredige trillinghinder worden aangesloten bij de door de Stichting Bouwresearch (SBR) opgestelde richtlijn ‘Hinder voor personen in gebouwen 2006’. Deze richtlijn, die grotendeels aansluit bij internationale richtlijnen, gaat in op schade aan gebouwen, op hinder voor personen in gebouwen en op storing aan apparatuur. Naast aandacht voor de meting van trillingen bevat de richtlijn ook een beoordelingssystematiek. In de richtlijn zijn streef-, standaard- en grenswaarden voor trillingen opgenomen. Overschrijding van deze waarden leidt tot een reële kans op hinder. De trillingsfrequentie en trillingsintensiteit moeten worden bepaald als de trillingsbron in werking is. Daarna kan een beoordeling of toetsing aan de streef-, standaard- en grenswaarden plaatsvinden. Achteraf worden de uitkomsten omgerekend om de trillingen te toetsen aan de beoordelingscriteria. Dit gebeurt bijvoorbeeld op het einde van de werkdag of na een referentieperiode. Daarnaast kunnen trillingen in gebouwen berekend worden met gegevens van de trillingsbron, de afstand tussen bron en ontvanger of de kenmerken van de bodem en de gebouwen. Dit kan onder andere worden toegepast bij het beoordelen van toekomstige situaties, zoals mogelijke nieuwbouw langs een spoorweg.

6.21.2 Toetsing

In de omgeving zijn geen trillingsbronnen aanwezig die trillingshinder voor de toekomstige bedrijfshal en de aanwezige werknemers kunnen veroorzaken.

Ook de toekomstige bedrijfshal, waar enkel opslag plaatsvindt, leidt niet tot relevante trillingen. Binnen de hal worden immers geen installaties of werkzaamheden mogelijk gemaakt die als structurele trillingsbron kunnen worden aangemerkt, zoals zware productiemachines of andere trillingveroorzakende bedrijfsprocessen. Volgens het Informatiepunt Leefomgeving zijn trillingen met name aan de orde bij specifieke bedrijfsactiviteiten en zware mechanische installaties. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Ook het gebruik van de hal leidt niet tot trillingen van betekenis. Het betreft uitsluitend inpandige opslag, waarbij geen activiteiten plaatsvinden die redelijkerwijs kunnen leiden tot trillinghinder of schade in de omgeving.

6.21.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het trillingsniveau in het plangebied en omgeving aanvaardbaar is.

6.22 Water

6.22.1 Kaders

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het gebied tussen Zoetermeer, Gouda, Schoonhoven en Rotterdam. Op 26 januari 2022 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerprogramma worden de ambities van het hoogheemraadschap voor de komende jaren weergegeven. Met het waterbeheerprogramma worden allereerst veel van de taken van het waterschap op dezelfde wijze voortgezet. Het waterschap gaat zich de komende jaren richten op de doelen waarvoor waterschappen zijn opgericht:

- het voorkomen en waar mogelijk beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen;
- het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheer staat daarnaast voor een grote veranderopgave als gevolg van tal van grote ontwikkelingen. Om te kunnen blijven werken aan 'droge voeten en schoon water', moet het hoogheemraadschap zich nog nadrukkelijker en soms met nog meer inzet richten op deze ontwikkelingen. Het hoogheemraadschap gaat aan de hand van drie thema's voor de toekomst aan de slag met deze veranderopgave:

- een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat in 2027;
- een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen in 2027;
- water en waterschap als onderdeel van de samenleving in 2027.

Verordening en beleidsregels

Net als eerder tijdens de Waterwet het geval was, is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard op grond van de Omgevingswet als waterschap bevoegd via een eigen verordening regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De verordening vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de waterschapsverordening horen is dit nader uitgewerkt.

6.22.2 Toetsing

Watercompensatie en -berging

De vereiste watercompensatie en -berging is in beeld gebracht (Buro BOOT, 25-0879, d.d. 12 mei 2026, zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de compensatie- en bergingseisen van het hoogheemraadschap en de gemeente Lansingerland, door een combinatie van maatregelen, namelijk het verbreden van de ten zuiden gelegen watergang, realiseren van een groendak en aanbrengen van een waterbergende fundering. Hiervoor wordt vergunning bij het HHSK aangevraagd.

Waterafvoer

Voor het afvalwater van de nieuwe bedrijfshal zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

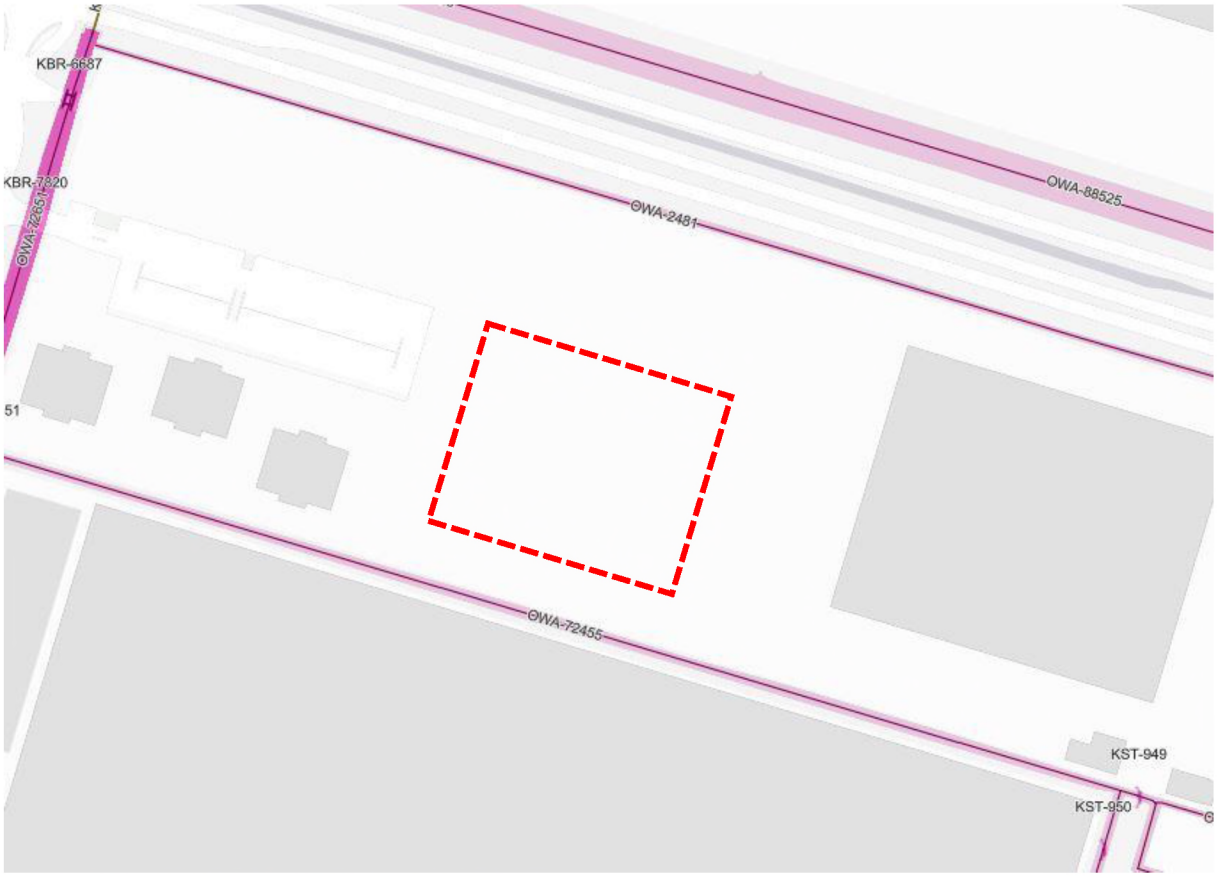
Voor het afvoeren van hemelwater wordt niet aangesloten op gemeentelijke riool. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd naar de omliggende watergangen. Uit een notitie van Buro BOOT (bijlage 2) blijkt dat de bodem over voldoende infiltratiecapaciteit beschikt.

Waterkeringen

Het projectgebied is niet gelegen in de beschermingszone van een waterkering.

Oppervlaktewater

Het projectgebied wordt aan het zuiden begrensd door watergangen, zoals te zien is op navolgende uitsnede van de vigerende legger van HHSK.



Legger watersystemen 2023 projectgebied rood omkaderd (bron: HHSK)

De watergang ten zuiden van de beoogde bedrijfshal wordt verbreed om aan de bergingseisen te kunnen voldoen. Hiervoor wordt vergunning bij het HHSK aangevraagd.

Grondwater

De grondwaterstand van het projectgebied is vergelijkbaar met de nabijgelegen glastuinbouwgebieden en bedrijventerreinen. De realisatie van de bedrijfshal heeft geen invloed op het grondwater.

6.22.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve gevolgen voor het watersysteem heeft, mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit de benodigde omgevingsvergunning voor de wateractiviteit(en).

7 Vergunningvoorschriften en maatwerk

Om te kunnen voldoen aan ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ worden de volgende voorwaarden in de omgevingsvergunning opgenomen:

- Op grond van het nader bodemonderzoek (Grondslag, 40401-1, d.d. 3 december 2025) is geconstateerd dat plaatselijk sprake is van een verontreiniging in de grond met lood in een concentratie boven de waarden voor de toelaatbare kwaliteit en met een volume van meer dan 25 m³. De realisatie van de voorgenomen bebouwing mag pas plaatsvinden nadat de locatie gesaneerd is volgens § 3.2.23 van het Bal.
- Alvorens gestart wordt met de bouwwerkzaamheden dient minimaal 589 m³ aan waterberging gerealiseerd en in stand gehouden te worden.
- Binnen het plangebied dient 90% van de jaarlijkse neerslagsom te kunnen infiltreren in de ondergrond. Op jaarbasis betreft dit 765 mm.
- Alvorens gestart wordt met de bouwactiviteiten dient er eerst een omgevingsvergunning voor de wateraspecten verleend te zijn door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. In de aanvraag dient met name de waterbergende fundering verder uitgewerkt te worden; er moet een uitgebreidere uitleg komen over hoe de waterbergende fundering werkt, hoe het eruit ziet en hoe er wordt gezorgd dat deze alternatieve vorm van waterberging in de toekomst blijft functioneren.
- Er mag geen buitenopslag plaatsvinden rond de hal.
- Er moet voorzien worden in de extra parkeerbehoefte op eigen terrein.

In de omgevingsvergunning zal ook de volgende tekst worden opgenomen:

Flora en Fauna

Wij wijzen u erop dat activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor de activiteit ‘Flora en fauna’ noodzakelijk is.”.

8 Haalbaarheid

8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Voor de financieel economische uitvoerbaarheid is het van belang dat de initiatiefnemer het plan kan bekostigen. De initiatiefnemer draagt zowel de plan- als bouwkosten. Daarmee is het financieel uitvoerbaar.

8.2 Kostenverhaal

8.2.1 Kaders

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een ‘financiële bijdrage gebiedsontwikkeling’ worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

8.2.2 Toetsing

Onderhavige aanvraag heeft op een kostenverhaalverplichtige activiteit zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Er wordt geen anterieure overeenkomst met de gemeente Lansingerland afgesloten.

8.3 Nadeelcompensatie

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, zal een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten.

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de aanwezigen rondom het projectgebied. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop die participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat was.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar. Bij de uitgebreide procedure bestaat ook de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

Het betreft hier een reguliere procedure.

9.1 Intake- en omgevingstafel

Het advies van de intaketafel was op 10 september 2024 afgerond. Conclusie hiervan was dat de nieuwe bedrijfshal aan de Violierenweg 2 te Bleiswijk wenselijk is mits:

- Conform Omgevingsvisie 1.0 de goede woonomstandigheden voor de verblijvende arbeidsmigranten in de Kafra torens geborgd blijft;
- Initiatiefnemer de extra verkeersgeneratie in beeld brengt, alsmede een ontsluitingsplan. Daarbij moet initiatiefnemer aantonen dat dit past op de bestaande infrastructuur (Violierenweg/Laan van Mathenesse en N209). Het verkeersmodel V-MRDH 3.02 kan hiervoor gebruikt worden;
- De nieuwbouw natuurinclusief ontwikkeld wordt;
- Het voldoet aan het convenant Klimaatadaptief bouwen;
- De naastgelegen waterstructuur behouden zichtbaar en herkenbaar blijft als historische ‘drager’ van de droogmakerijen (dit betekent zicht over en langs de sloot vrijhouden van bebouwing). De naastgelegen waterstructuur is een belangrijke ruimtelijke en cultuurhistorische structuur;
- Onderzocht wordt dat de nieuwe activiteiten de leefomstandigheden van de gehuisveste arbeidsmigranten niet belemmeren;
- Dat de nieuwe activiteiten de ontwikkelingen van het Horti Science Park nu en in de toekomst niet belemmeren.

Op 8 juli 2025 heeft een omgevingstafel voor het project plaatsgevonden. Navolgend zijn per instantie/gemeentelijke afdeling de adviezen weergegeven.

- DCMR: positief, mits de fysieke leefomgeving nader wordt onderbouwd met onderzoek naar geluid ter plaatse van de tijdelijke woningen voor arbeidsmigranten en een stikstofberekening voor bouw en gebruik.

- Provincie Zuid-Holland: positief. Het initiatief past binnen het provinciaal omgevingsbeleid. Wel is een goede motivering nodig waarom deze ontwikkeling geen onevenredige beperkingen met zich meebrengt voor het functioneren van de rest van het gebied met agro-gerelateerde bedrijvigheid.
- Greenport: neemt geen positie in. Greenport West-Holland is geen lobby-organisatie is inneemt waar het gaat om bestemmingsplannen van de gemeente. Wat zij belangrijk vinden is ruimte voor het cluster, dit gaat dan niet alleen om primaire teelt, maar kan ook om handel, logistiek, energie of campusvorming gaan. Alhoewel dit niet een bedrijf in de vers-logistiek is, is dit besluit aan de lokale politiek.
- Veiligheidsregio: voorlopig niet van toepassing / volgt later.
- Waterschap: advies nog niet ontvangen.
- Verkeer: nog geen inhoudelijk advies mogelijk; eerst zijn een verkeersonderzoek en een parkeeronderbouwing nodig.
- Stedenbouw: positief. De hal past qua bouwvolume, positionering en kaprichting bij de bestaande bebouwing en het glastuinbouwgebied. Aandachtspunten zijn het behoud van de aangrenzende watergang en een goede milieutoets in verband met de naastgelegen logiesfunctie voor arbeidsmigranten.
- ETFAL-adviseur: ja, mits. Voor een BOPA is een volledige ETFAL-onderbouwing nodig, inclusief toets aan Bkl en provinciale regels en diverse onderzoeken, zoals natuur, bodem, stikstof, verkeer, ontsluiting, geluid en geur.
- Beheer en Onderhoud: ja, mits. Nodig zijn nog een uitwegvergunning, afstemming met Stedin en Dunea over voorzieningen/kabels en leidingen, en een rioolplan.
- Wijkmanager / Commissie Ruimtelijke Kwaliteit / Veiligheid-Ondermijning / APV: niet van toepassing.
- Natuurinclusief bouwen: in beginsel positief. Het plan is al ver uitgewerkt, maar de doelsoorten, het beheerplan en de ecologische onderbouwing moeten nog worden aangevuld.
- Klimaatadaptief bouwen: voldoet nog niet. Vooral op de onderdelen waterberging, droogte/infiltratie en hitte zijn aanvullende maatregelen nodig, zoals extra berging/infiltratie, meer schaduw en meer warmtewerende of verkoelende inrichting.

In mei 2026 heeft er een overleg plaatsgevonden met de gemeente Lansingerland over het onderwerp natuurinclusief bouwen. In goed overleg is overeengekomen dat hiervoor volstaan kan worden met de aanleg van een groendak. De eerder bedachte maatregelen bleken niet uitvoerbaar.

9.2 Participatie

Er heeft participatie plaatsgevonden met een omwonende en een naastgelegen ondernemer. Hiervan is een verslag opgenomen als bijlage 7. Tijdens de participatie zijn geen bezwaren tegen de ontwikkeling kenbaar gemaakt. Wel zijn enkele aandachtspunten benoemd, waaronder mogelijke stofvorming tijdens de bouwwerkzaamheden en het neerslaan van stof op nabijgelegen kassen. Om stofhinder zoveel mogelijk te voorkomen, worden tijdens de uitvoering passende maatregelen getroffen, waaronder het nathouden van de bodem bij grondwerkzaamheden en het beperken van stofverspreiding bij droog en winderig weer.

9.3 Bindend adviesrecht gemeenteraad

Er geldt voor dit plan bindend adviesrecht van de gemeenteraad. Het is immers een geval als bedoeld onder lid 1 sub d van het besluit ‘Aanpassing bindend adviesrecht’ (het bouwen van bedrijf met een oppervlakte van meer dan

1.000 m² buiten een bedrijventerrein). Het advies van de gemeenteraad zal in de omgevingsvergunning worden vermeld.

9.4 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners

De andere bestuurslagen en ketenpartners hebben op dit initiatief geadviseerd bij de intake- en/of omgevingstafel. Hun belangen zijn voldoende geborgd.

9.5 Conclusie

Alle belangen zijn voldoende meegewogen.

10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van een nieuwe bedrijfshal op de locatie aan de Violierenweg 2 in Bleiswijk. Hiermee krijgt het thans braakliggende terrein een nieuwe passende functie. Deze ontwikkeling is stedenbouwkundig en wat betreft infrastructuur goed inpasbaar op het bestaande terrein. Het initiatief is getoetst aan het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Hieruit blijkt dat het initiatief in lijn is met het beleid. Vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort, mits wordt voldaan aan de vergunningvoorschriften die in hoofdstuk 7 zijn benoemd. Tevens worden voldoende klimaatadaptieve maatregelen getroffen om negatieve effecten van klimaatverandering te voorkomen.

Alle aspecten afwegende kan gesteld worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mits wordt voldaan aan de vergunningvoorschriften die in hoofdstuk 7 zijn benoemd.



www.buro-sro.nl