BOdG ruimtelijk advies

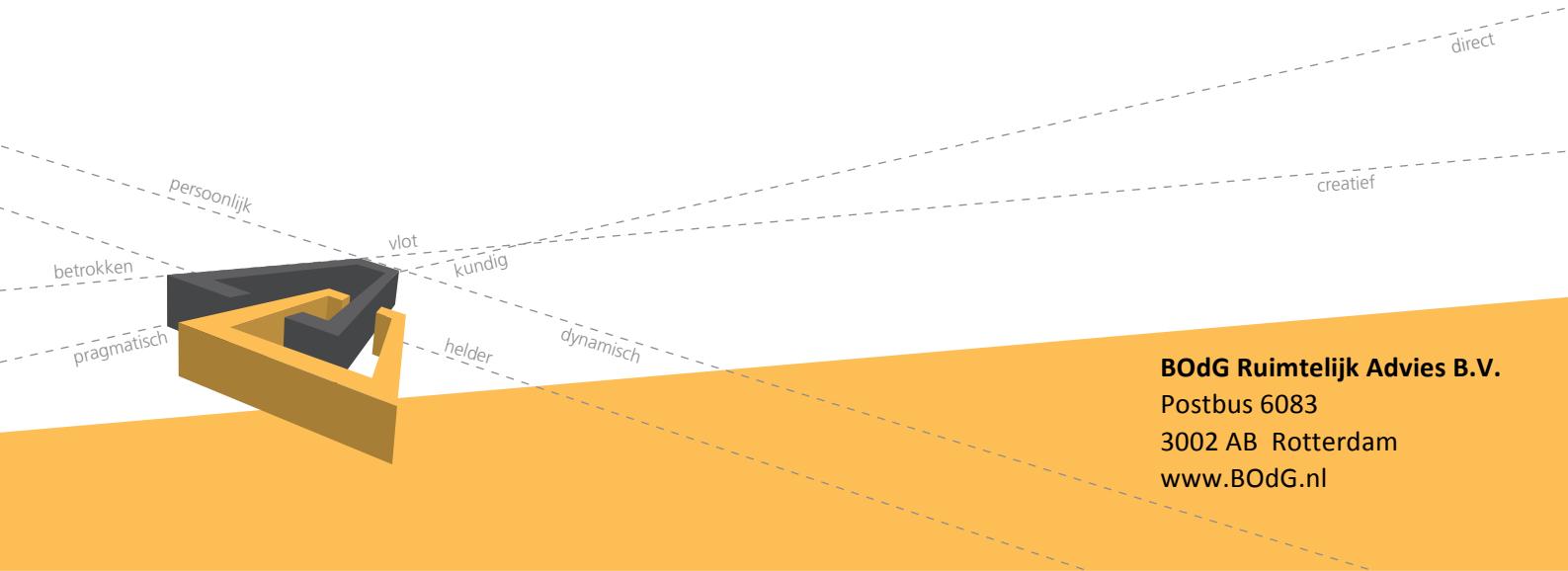
BESTEMMINGSPLAN
COMMANDEURSPOLDER III, KONINGSKROON

26 februari 2013

Gemeente Midden-Delfland

BESTEMMINGSPLAN
COMMANDEURSPOLDER III, KONINGSKROON

Voorontwerp:	15 augustus 2012
Ontwerp:	24 oktober 2012
Vaststelling:	26 februari 2013



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Ligging en begrenzing 11

1.3 Vigerend bestemmingsplan 11

1.4 Leeswijzer 12

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 13

2.1 Ontstaansgeschiedenis 13

2.2 Omgeving en huidig gebruik 13

2.3 Projectbeschrijving 14

3. BELEIDSKADER 17

3.1 Nationaal beleid 17

3.2 Provinciaal beleid 18

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 19

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN 23

4.1 Water 23

4.2 Milieuzonering 25

4.3 Geluid 25

4.4 Luchtkwaliteit 26

4.5 Externe veiligheid 27

4.6 Bodem 29

4.7 Archeologie 30

4.8 Natuur 31

5. PLANOPZET 35

5.1 Inleiding 35

5.2 De opzet van de planregels 35

6. UITVOERBAARHEID 37

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 37

6.2 Handhaving 37

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Aan de zuidoostzijde van de kern Maasland wordt het woningbouwproject Commandeurspolder III gerealiseerd. In het gebied dat grenst aan de Burgemeester Groot Enzerinksingel, de Delkamp en de groene zone langs het Trekkadepad worden in totaal circa 200 woningen gebouwd. Het woongebied wordt omzoomd door langgerekte watergangen.

De ontwikkeling van Commandeurspolder III nadert haar voltooiing. Aan de westzijde, nabij de entree via de Burgemeester Groot Enzerinksingel, bevindt zich echter nog een aantal kavels die voor woningbouw in aanmerking komen. Omdat de ontwikkeling van deze kavels, zoals aanvankelijk vastgelegd in het bestemmingsplan "Kern Maasland" (zie § 1.3) en een op 30 augustus 2011 verleende omgevingsvergunning, niet aansluit op de veranderde marktvraag, is besloten hiervoor een nieuw planologisch kader op te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische mogelijkheid om een aantal vrijstaande woningen te realiseren ten oosten van de watergang naast de Burgemeester Groot Enzerinksingel, als ook andere woningtypen ter plaatse van de kavels ten zuidoosten daarvan.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het project Commandeurspolder III is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Maasland. Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van dit project. De plangrens van dit bestemmingsplan is globaal aangegeven op onderstaande afbeelding en wordt gevormd door al aanwezige watergangen, straten en groenstroken. De omgeving van het plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan "Kern Maasland" momenteel het planologisch-juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld op 19 mei 2009. Het plan is inmiddels onherroepelijk.

Op de plankaart van het bestemmingplan "Kern Maasland" (zie afbeelding 2) is het projectgebied voorzien van de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Voor de bestemming 'Wonen' aangemerkte gronden zijn bestemd voor de woonfunctie,

alsmede voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Hoofdgebouwen mogen echter alleen ter plaatse van de aanwezige bouwvlakken opgericht worden. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de gronden bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken (geen gebouwen en overkapping zijnde) toegestaan. De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is bedoeld voor de wijkontsluiting en voorziet tevens in de mogelijkheid om parkeerplaatsen te realiseren.

Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied is oranje omkaderd).

1.4 Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat de gewenste woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Midden-Delfland, met het bestemmingsplan "Kern Maasland" in het bijzonder. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het actuele Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) vormgegeven. Het vigerende bestemmingsplan voldoet hier niet aan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Maasland.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

In het jaar 985 werd graaf Dirk II eigenaar van het dorp Maasland, dat was ontstaan als ontginningsgebied. Hij liet in het dorp een kerk bouwen, die hoogstwaarschijnlijk in de 12^{e} eeuw door een overstroming is vernield. In 1241 vestigde de Ridderlijke Duitsche Orde zich in het dorp en bouwde hier het Commandeurshof. In de 14^{e} eeuw werd vanuit de kern Maasland ook de nederzetting Maeslandsluys bestuurd. Om de Spanjaarden te verdrijven, die Leiden belegerden, liet Willem van Oranje in 1574 het dorp en het omliggende gebied onder water lopen. Omstreeks 1600 begon de herbouw van het dorp en de opbloei goed op gang te komen. Hoewel Maasland in het algemeen een welvarend dorp was, deden zich van tijd tot tijd ernstige rampen voor, onder andere door besmettelijke ziekten en grote branden. De meeste huizen waren van hout en hadden rieten daken. Veeziekten, wateroverlast en slechte oogsten konden soms jarenlang bittere armoede betekenen.

In 1795 kwam de Bataafse Republiek in de plaats van de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden. Dit betekende het einde van het oude ambachtsbestuur in Maasland, dat werd uitgeoefend door schout en schepenen. Het gemeentebestuur vergaderde in een bovenzaal van de dorpsherberg De Pynas tot 1874, toen het gemeentehuis in gebruik werd genomen.

Het grondgebied van Maasland is in de loop der tijden aanzienlijk ingekrompen, mede door de afscheiding van Schipluiden in 1570 en Maeslantsluys, thans Maassluis, in 1614. In 1747 telt Maasland ongeveer 1.400 inwoners. In het jaar 1888 telt men bijna 2.600 inwoners in de gemeente Maasland, die dan een oppervlakte heeft van 3767 ha. Vanaf het begin van de 20ste eeuw tot aan heden is het inwoneraantal gegroeid van circa 2.600 naar ruim 6.500. Op 1 januari 2004 werden Maasland en Schipluiden wederom samengevoegd. De nieuwe gemeente Midden Delfland werd daarmee gevormd. In het verlengde van deze samenvoeging werd een deel van Maasland (oud Camp) aan de nieuw gevormde gemeente Westland toebedeeld en ging het grondgebied tussen de Rijksweg 20 en de Weverskade naar Maassluis.

2.2 Omgeving en huidig gebruik

De gemeente Midden-Delfland bestaat naast Maasland uit de dorpen Schipluiden en Den Hoorn en de buurtschappen 't Woudt en De Zweth. De drie dorpen zijn onderling verbonden door de ligging aan de (Oost- of West-) Gaag. Dit water is als ruggengraat van de gemeente tevens een schakel tussen de dorpen en het landelijk gebied. Van oudsher zijn de drie dorpen dan ook sterk gericht op het water. Door de groei van de kernen is deze binding in de loop der jaren minder geworden.

Het is dan ook niet vreemd, dat de ruimtelijke structuur van het dorp Maasland wordt bepaald door de Gaag. Langs dit water is de historische dorpskern gelegen, dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De groei van Maasland heeft de oude structuur niet alleen gerespecteerd en intact gelaten, maar de woonwijken rond het centrum hebben nauwelijks een relatie met de oude kern. Het historische Maasland kent dan ook een enigszins geïsoleerde ligging. Dit wordt nog eens versterkt, doordat ook de doorgaande

verkeersstromen om de historische kern worden geleid. Hierdoor is het niet vanzelfsprekend dat mensen het oude centrum bezoeken.

Het plangebied maakt deel uit van de woningbouwproject Commandeurspolder III. Dit project wordt aan de west- en noordzijde omsloten door een woongebied dat dateert uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Deze wijk kenmerkt zich door een planmatige opzet, waarbij de structuur van het gebied bestaat uit meanderende wegen waaraan de woningen zijn gesitueerd. Daarnaast zijn clusters van woningen gegroepeerd rond woonerven. De aanwezige vrijstaande woningen hebben overwegend een individueel karakter en bevinden zich voornamelijk aan de rand van het woongebied. De woonerven hebben ieder hun eigen sfeer en door de wisselende plaatsing van de geschakelde woningen ontstaat een gevarieerd beeld. De aanwezige rijwoningen zijn seriematig gebouwd en kennen een afwisseling in maat, schaal, detailleringen en materiaalgebruik. De dakvlakken zijn afwisselend en zijn vaak voorzien van dakramen en/of dakkapellen. De nokrichting is vaak evenwijdig aan de wegen en de rooilijn is per cluster hetzelfde. Hierdoor is samenhang per woonerf ontstaan.

Het woongebied Commandeurspolder III wordt in de gemeentelijke welstandsnota omschreven als een open en groene wijk, met een heldere structuur waaraan gevarieerde woningen zijn gelegen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Door een afwijkende massa, opbouw en vorm vormt het relatief grote en op zichzelf staande appartementencomplex Duivenvoorde een bijzonder element in het woongebied. De overige appartementengebouwen hebben eenzelfde landelijk en informeel beeld als de grondgebonden woningen. De waarde van het woongebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van bomen en voortuinen. Daarnaast wordt de wijk aan de zuid- en westzijde omsloten door de brede groenstrook langs het Trekkadepad en/of het buitengebied.

2.3 Projectbeschrijving

In het bestemmingsplan "Kern Maasland" is aan de westzijde van Commandeurspolder III, direct gelegen aan de watergang langs de Burgemeester Groot Enzerinksingel, een drietal vrijstaande woningen voorzien. Vanwege de huidige economische situatie is ervoor gekozen om hier kleinere kavels uit te geven, waardoor het mogelijk is om één extra kavel te realiseren (zie locaties 1 tot en met 4 op afbeelding 3).

Voor locatie 5 en 6 geldt, dat het vigerende plan vijf respectievelijk zeven vrijstaande en/of geschakelde woningen mogelijk maakt. Ook voor deze locaties is vanwege de veranderde marktvraag besloten de kavelopzet te wijzigen. Op beide locaties mogen nu maximaal zes woningen worden gerealiseerd. Dit mogen zowel vrijstaande, halfvrijstaande als geschakelde woningen zijn.

Voor alle locaties is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Vanwege de ligging van de vrije kavels (1 t/m 4), als entree van de wijk, dienen de hier te realiseren woningen te zijn voorzien van twee representatieve zijden. Enerzijds aan de ontsluitingskant en anderzijds aan de zijde van de Burgemeester Groot Enzerinksingel. Hier is op elk kavel een bouwvlak voorzien, waarbinnen de woningen opgericht mogen worden. Het grondoppervlak van de woning mag maximaal 120 m^2 bedragen; de bijgebouwen worden hierbij niet meegerekend. Om aan te sluiten bij de bestaande woningen aan de Burgemeester Groot Enzerinksingel (twee lagen plus kap) is de goothoogte gemaximaliseerd op zes meter. Het dak dient vervolgens als zadeldak uitgevoerd te worden, waarbij de helling moet liggen tussen 45 en 65 graden. Hiermee vormen de geplande woningen ook een overgang in hoogte van de bestaande woningen aan de

Burgemeester Groot Enzerinksingel naar het appartementencomplex dat is voorzien aan de zuidzijde van locatie 4.

Afbeelding 3: Ligging van de locaties.

Voor de locaties 5 en 6 mag geldt eveneens dat het te bebouwen grondoppervlak van de woningen (exclusief bijgebouwen) maximaal 120 m^2 mag bedragen. De goothoogte van de woningen op kavel 5 is maximaal drie meter; dit is over het algemeen de goothoogte van de grondgebonden woningen langs de Boumare. Voor locatie 6 geldt een goothoogte van maximaal zes meter. Hierdoor sluiten de woningen aan op de overige woningen die grenzen aan de ten zuiden gelegen waterloop.

Parkeren en ontsluiting
Voor alle kavels geldt, dat deze ontsloten worden op de Boumare. Met uitzondering van locatie 5 geldt voor alle locaties, dat op eigen terrein voldoende parkeerruimte gerealiseerd moet worden. Hierbij wordt voor locatie 1 tot en met 4 als norm twee parkeerplaatsen per woning aangehouden, waarbij een garage niet mag worden meegeteld, omdat deze vaak voor andere doeleinden wordt gebruikt dan voor het stallen van een personenauto. Voor locatie 5 en 6 is het aantal parkeerplaatsen nog niet bekend, omdat dit afhankelijk is van het type woningen dat gebouwd gaat worden. Indien sprake is van niet vrijstaande woningen wordt een norm van 1,5 parkeerplek per woning gehanteerd; bij vrijstaande woningen bedraagt dit twee parkeerplaatsen per woning. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bij de uitwerking van de bouwplannen nader bepaald.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Maasland en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Voor de genoemde onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisies geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang.

Verdrag van Malta en Nota Belvedère
Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "het Verdrag van Malta", is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvedère van het Rijk. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en

gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvedèrekaart genoemd). Maasland is op deze kaart aangeduid als 'gebied met sectorale cultuurhistorische waarden en/of sectoraal hoge waarden'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Uit § 3.2 blijkt, dat het plangebied gelegen is binnen een gebied waar cultuurhistorische- en landschappelijke waarden in zeer sterke mate en in onderlinge samenhang bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
De voorgenomen realisatie van geplande woningen valt binnen de categorie ‘lokaal’ en kent, mede gezien de kwalitatieve doelstelling en het feit dat deze is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied geen strijdigheid met het Rijksbeleid. Ook de aanwezige cultuurhistorische waarden worden door het plan niet aangetast.

3.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland
Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie (PSV), alsmede de bijbehorende Verordening Ruimte (PVR) en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie.

De provinciale structuurvisie moet actueel zijn om aangesloten te blijven op ontwikkelingen bij gemeenten, regio's en de provincie zelf. Daarom actualiseert het provinciaal bestuur deze jaarlijks, inclusief de Verordening Ruimte. Provinciale Staten hebben de Actualisering 2011 op 29 februari 2012 vastgesteld. In de actualisatie zijn de hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven.

In ‘Visie op Zuid-Holland’ staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma’s en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen:

‘Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.’ Daarnaast stimuleert de provincie dat verstedelijking zoveel mogelijk wordt geconcentreerd in bestaand bebouwd gebied (binnen de bebouwingscontouren zoals bedoeld in artikel 2 van de PVR). Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en wordt versterkt.

Het plangebied is op de kwaliteitskaart behorende bij de PSV, aangeduid als 'dorpskern'. Het gebied Midden-Delfland is daarnaast aangemerkt als provinciaal landschap en 'kroonjuweel', vanwege het feit dat het hier een agrarisch cultuurlandschap met hoge recreatieve, cultuurhistorische en ecologische waarde betreft. Het gebied vormt als open ruimte een sterk contrast met het omliggende stedelijk gebied. De aanwezige dorpen, bebouwingslinten en vaarten vormen een onderdeel van de landschapsstructuur. De openheid en vitaliteit van het agrarisch landschap dient dan ook gewaarborgd te worden. Daarnaast dient het fijnmazig groenblauw netwerk gecomplementeerd te worden.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Met dit bestemmingsplan is enkel sprake van een gewijzigde opzet, waarbij het mogelijk wordt gemaakt dat ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan "Kern Maasland" één extra woning gerealiseerd kan worden. Aangezien deze ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en valt binnen de categorie 'lokaal', is geen sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid. Vanwege het feit dat de ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwingscontour worden de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025
Dankzij de inmiddels niet meer in werking zijnde Reconstructiewet is Midden-Defland één van de laatste opengebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel van de Randstad. Om dit unieke landschap te behouden, is in 2005 op initiatief van de gemeente Midden-Delfland een gebiedsvisie opgesteld. Om een breed gedragen document te verkrijgen, zijn bij de totstandkoming zeven gemeenten, het hoogheemraadschap, de provincie, twee stadsregio's, het Rijk, het Recreatieschap Midden-Delfland, grondeigenaren en andere private partijen betrokken geweest.

In deze visie worden sfeerbeelden beschreven die richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van landschap, groene gebieden, water, cultuurhistorie en recreatie. Zo zijn natuur en landschap maximaal beschermd en goed toegankelijk. De cultuurhistorie is alom aanwezig en de zorg voor landschap en dorpen is direct zichtbaar. De typerende dorpsgezichten (waaronder Maasland), het water en de groene ruimte geven het landschap zijn karakteristieke uiterlijk.

Toekomstvisie Vitale Dorpen - Behoud door ontwikkeling
Waar de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 het instrument is voor de instandhouding van het unieke gebied Midden-Delfland, is deze in 2009 vastgestelde toekomstvisie gericht op een respectvolle ontwikkeling van de historische dorpen Maasland, Schipluiden, Den Hoorn en de buurtschappen 't Woudt en De Zweth. Doel van de toekomstvisie is deze dorpen nog aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren. De visie bestaat uit een streefbeeld, strategie en een uitvoeringsprogramma en is opgehangen aan vijf speerpunten. Het streefbeeld is hierbij geen eindbeeld, maar vormt een gemeenschappelijke richting voor het stellen van prioriteiten. Hierbij wordt uitgegaan van doorontwikkeling van eigen aard en kwaliteiten.

Voor dit bestemmingsplan is het speerpunt "Wonen voor het leven" relevant. De dorpen dienen namelijk zo ingericht te zijn, dat jong en oud een leven lang met plezier in Midden-Delfland kunnen wonen. Om dit te bereiken, moeten meer betaalbare woningen beschikbaar zijn voor gezinnen en starters. Daarnaast dienen aantrekkelijke alternatieven gerealiseerd te worden om doorstroming te bevorderen.

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorie in de dorpen en het landschap. Daarnaast staat duurzaam bouwen en wonen hoog in het vaandel. Door gebruikmaking van milieuverantwoorde materialen, het voldoen van de woning aan minimaal de normen voor een lage-energiewoning en het stimuleren van het gebruik van hernieuwbare vormen van energie wordt getracht de druk op het milieu te verminderen.

Structuurvisie Midden-Delfland® 2025
Op 5 juli 2011 heeft het gemeentebestuur de structuurvisie "Midden-Delfland® 2025" vastgesteld. Deze visie vormt de basis en het kader voor de periode tot 2025 en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid, zoals onder andere vastgelegd in de hierboven genoemde beleidsdocumenten. Om de dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland in 2025 duurzaam aantrekkelijk, karakteristiek en levendig te laten zijn, is in de structuurvisie per dorp een uitwerking van het beleid opgenomen. Tevens vormt het document een kapstok en toetsingskader voor concrete (bouw)plannen.

Afbeelding 3: Uitsnede structuurvisie Midden-Delfland® 2025 (plangebied rood omcirkeld).

Voor Maasland zet de structuurvisie in op het versterken van bestaande kwaliteiten. Daarnaast hebben zich op tal van plekken in het dorp ontwikkelingen voorgedaan die de leefbaarheid hebben vergroot en het dorp aantrekkelijk maken om in te (blijven) wonen. De kwalitatieve versterking van Maasland is gekoppeld aan een versterking van recreatief Maasland. Daarnaast

zijn in 2025 in Maasland diverse woningbouwprojecten ontwikkeld en tevens draagt de kern bij aan de extra vraag naar woningen.

Op onderhavig plangebied wordt in de structuurvisie niet nader ingegaan. Wel valt uit afbeelding 3 op te maken, dat het gebied is gelegen binnen de rode contour en aangeduid als 'primair woongebied'.

Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025
Deze in 2010 vastgestelde visie wordt voortgebouwd op de keuzes en uitspraken in de Gebiedsvisie Midden-Delfand® en de Toekomstvisie. De basis voor de Woonvisie wordt gevormd door de woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025. Het beleid zet zich in op het versterken van de diversiteit van de bevolking. Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen. Om dit te bereiken is een gevarieerd woningaanbod nodig, met name in de 'start-' en 'tussensegmenten'. Daarnaast speelt de visie ook in op de vergrijzing, door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn en wordt de verantwoordelijkheid genomen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. Tevens vraagt de Woonvisie aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Op grond van het vigerende bestemmingsplan is reeds sprake van woningbouw. De voorgenomen wijziging, waarbij naast de realisatie van één extra woning, vooral sprake is van een verbreding van de woningtypologieën, past binnen de visie van de gemeente en kent derhalve geen strijdigheid met het beleid.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedsbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Midden-Delfland, dat uit drie delen bestaat: de watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. Het waterplan is gebiedsgericht waarin alle samenhangende thema's rond het waterbeheer aan bod komen. De watervisie is uitgewerkt in het waterstructuurplan, dat op zijn beurt op kaart en in beschrijving weergeeft wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Tevens zijn in het structuurplan afspraken opgenomen over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma.

Beschrijving watersysteem
Het dorp Maasland is gelegen op de grens van twee polders. Het gebied ten westen van het boezemwater (langs Kerkweg / 's-Herenstraat) is gelegen in de Dijkpolder. Hier wordt een streefpeil van 2,4 meter beneden NAP gehanteerd. Het onderhavig bestemmingsplangebied is gelegen ten oosten van het boezemwater in de Commandeurspolder. Deze polder bestaat uit verschillende peilgebieden, waarbij ter plaatse van het plangebied een streefpeil van 2,88 meter beneden NAP wordt aangehouden.

Het maaiveldniveau in de kern varieert van 0 tot 2 meter boven NAP en is daarmee veel hoger gelegen dat het omringende landschap. Hier varieert het maaiveldniveau van circa 1,5 tot 2 meter beneden NAP. Waterkeringen bevinden zich langs de Noord- en Zuidvliet en de Gaag; deze maken geen onderdeel uit van het plangebied.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Wel grenzen de woningen aan de watergang die gelegen is tussen de Burgemeester Groot Enzerinksingel en het woningbouwproject Commandeurspolder III.

Maasland is overwegend voorzien van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat zowel het hemel- als het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Aan de noordzijde van Maasland is een afvalwatertransportleiding gelegen. Het woningbouwproject Commandeurspolder III is met een gescheiden stelsel uitgevoerd.

Wateropgave
Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde 'rode contour' van Maasland. 'Voor het gehele gebied binnen deze contour geldt een norm van 325 m3 waterberging per hectare bruto gebied en een frequentie van wateroverlast van maximaal 1 op de 100 jaar. Op basis van deze norm is door het Hoogheemraadschap van Delfland met toepassing van de zogenaamde ABC-studies de bergingsopgave voor het gehele gebied binnen de rode contour berekend. Wijzigingen in de hoeveelheid verhard oppervlak hebben geen invloed op deze bergingsopgave. Alleen als bestaand oppervlaktewater wordt gedempt, of als sprake is van een wijziging in het watersysteem is compensatie noodzakelijk.

Zoals in § 2.3 is aangegeven, staat het vigerende bestemmingsplan "Kern Maasland" het toe om binnen het plangebied 15 woningen op te richten. Dit bestemmingsplan voegt hier één extra woning toe. Het toename in het verhard oppervlak is dan ook minimaal (circa 120 m^2) en heeft geen negatief invloed op het watersysteem. Ook wordt geen bestaand oppervlaktewater gedempt. Het treffen van compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

De nieuwe woningen worden uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Het hemelwater van de toekomstige verharding wordt afgevoerd naar het omringende oppervlaktewater. Voor de nieuwe bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK´s - houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een speciale coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)
In het kader van het vooroverleg wordt het plan ter beoordeling aan het hoogheemraadschap toegezonden. De resultaten van dit overleg worden hier verwerkt.

4.2 *Milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van de toekomstige woningen is één inrichting aanwezig, die mogelijk van invloed kan zijn op de gewenste bestemmingsverandering. Het gaat hierbij om Sporthal "De Hofstede". De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" koppelt aan een dergelijke inrichting een maximale hindercontour van 50 meter (SBI-code 931A). De afstand tussen de dichtstbijzijnde voorziene woning en het perceel van de sporthal bedraagt ongeveer 69 meter. Dit betekent dat de hindercontour niet over het plangebied is gelegen. Gesteld kan worden dat de sporthal niet in zijn vergunde rechten wordt aangetast en dat ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat geldt.

4.3 *Geluid*

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane

geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze zijn echter niet gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige (spoor)weg of een gezoneerd industrieterrein. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft wel onderzoek[1] plaatsgevonden naar het wegverkeerslawaai afkomstig van 30 km/h-wegen. Hierbij is alleen de Burgemeester Groot Enzerinksingel beschouwd, omdat deze weg onderdeel uitmaakt van een doorgaande verkeersroute en daardoor relatief hoge verkeersintensiteiten kent. De overige 30 km/h-wegen zijn op gepaste afstand gelegen (Klaver, Heemraad, Hofsingel en Boterkamp) of vormen een ontsluitingsweg waarover weinig verkeersbewegingen plaatsvinden (Boumare).

De geluidsberekeningen zijn uitgevoerd conform Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. Hieruit blijkt, dat de geluidsbelasting ter plaatse van de voorziene woningen ten hoogste 55 dB bedraagt (inclusief aftrek art. 110 Wgh). Deze belasting is minder dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB die op grond van de Wet geluidhinder verleend mag worden. Aangezien deze wet niet van toepassing is, is het niet mogelijk om een dergelijke ontheffing aan te vragen. Wel kan op basis hiervan gesteld worden dat ter plaatse van de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat geldt. De vrijstaande woningen die gericht zijn op de Burgemeester Groot Enserinksingel hebben daarnaast een afschermende werking voor de achterliggende woningen. Wel wordt geadviseerd om de geluidsgevoelige ruimten van de woning en de buitenruimten zoveel mogelijk te situeren aan de geluidsluwe gevel.

Het aspect geluidhinder leidt niet tot beperkingen op de gewenste ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële

[1] Greten Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 6-tal woningen Commandeurspolder te Maasland, augustus 2012, documentnummer: Rakv375abAO.jg.

regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 16 woningen. Dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het voornemen kan dan ook als niet in betekenende mate worden beschouwd.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM_{10} en NO_2 volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2010 gelegen tussen de 24 en 26 µg/m3 respectievelijk tussen 27 en 31 µg/m3. In 2020 bedraagt de concentratie PM_{10} 21 tot 23 µg/m3; voor NO_2 is dit een concentratie gelegen tussen 19 en 22 µg/m3. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgeboden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico komt overeen met het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben de wijze waarop deze verantwoording moet worden afgelegd nader gepreciseerd in de zogenaamde CHAMP-plichten[2].

Volgens risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van ruim 800 meter en betreft het brandstofservicestation met LPG-verkoop aan de Laan 1940-1945 te Maassluis. De bijbehorende risicocontouren raken het plangebied niet. Nader onderzoek naar deze risicobron is dan ook niet noodzakelijk.

Naast deze risicovolle inrichting, zijn in de buurt van het plangebied nog enkele transportroutes van gevaarlijke stoffen gelegen, met uitzondering van transporten over water en spoorweg.

[2] Communicatie- of informatieplicht; Horizonplicht; Anticipatieplicht; Motivatieplicht; Preparatieplicht.

Transport gevaarlijke stoffen door buis
In de omgeving van het plangebied is een aantal leidingen gelegen, te weten:

- op ruim 670 meter ten zuiden een gasleiding van de GasUnie met een diameter van 16 inch en een maximale werkdruk van 79,9 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter, De afstand waarbinnen nog 1% letaliteit kan optreden, bedraagt circa 230 meter;
- op ruim 690 meter ten zuiden een leiding van Pipeline Control met een diameter van 20 inch en een maximale werkdruk van 22 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 3 meter; de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour is gelegen tot op 19 meter uit het hart van de leiding;
- op ruim 800 meter ten zuiden een gasleiding van de Gasunie met een diameter circa 9 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter. De afstand waarbinnen nog 1% letaliteit kan optreden, bedraagt circa 120 meter;
- op ruim 920 meter ten zuidwesten een leiding van Pipeline Control met een diameter van circa 26 inch en een maximale werkdruk van 22 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 4 meter; de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour is gelegen tot op 23 meter uit het hart van de leiding;
- op ruim 1640 meter ten noorden een K1-leiding van de Nederlandse Aardolie Maatschappij met een diameter van circa 8 inch en een maximale werkdruk van 95 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 12 meter.

De 10^{-6} en de bekende 10^{-8} plaatsgebonden risicocontouren van deze leidingen raken het plangebied niet. Hetzelfde geldt voor het 1%-letaliteitsgebied. Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling (daadwerkelijke toevoeging van één woning) en het feit dat de genoemde contouren niet over het plangebied zijn gelegen, hebben deze leidingen geen nadelige invloed op het voornemen. Nader onderzoek en/of een CHAMP-verantwoording wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

Transport gevaarlijke stoffen over weg
Het plangebied is gelegen op ongeveer 750 meter van de Rijksweg A20 (traject afrit N223 (bij Maasdijk) en afrit 6 (Maasdijk)). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uit het Basisnet Weg blijkt echter dat langs het genoemde traject geen veiligheidszone noch een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is.

Uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART)[3] blijkt, dat over de A20 nabij Maasland de volgende gevaarlijke stoffen worden vervoerd:

Tabel 1: Frequentie wegvervoer gevaarlijke stoffen over A20 nabij Maasland (bron: Geoweb Haaglanden).

Stofcategorie	GF3	GT4	LF1	LF2	LT1	LT2	LT3
Frequentie	281	0	5398	6178	58	300	0

De weergegeven frequentie is gebaseerd op gegevens uit 2006. Omdat in het HART wordt uitgegaan van een groeipercentage van 0% tot 2020, zijn deze ook voor de huidige situatie van toepassing. Uit deze tabel kan dan ook worden opgemaakt, dat GF3 de maatgevende stof is. Bij het transport van deze stoffen (propaan/LPG) behoort conform het HART een

[3] Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Handleiding Risicoanalyse Transport, oktober 2011.

1%-letaliteitscontour van 355 meter. Daarnaast blijkt uit het HART, dat voor de uitkomst van een groepsrisicoberekening het voldoende nauwkeurig is om de bevolkingsdichtheid te inventariseren tot 300 meter van de as van de weg. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 300 meter geen wezenlijke verandering van het resultaat oplevert. Aangezien het plangebied op een afstand van circa 750 meter van de A20 is gelegen en het vervoer van gevaarlijke stoffen niet zal toenemen, kan gesteld worden dat nader onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg niet noodzakelijk is.

De conclusie is dat het thema externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Om te bepalen in hoeverre in het bestemmingsplangebied sprake is van bodemverontreiniging, zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd (1994 en 2003). Op grond van deze onderzoeken heeft een aantal saneringen plaatsgevonden; voor zover bekend echter niet in het plangebied.

De laatste jaren is het plangebied in gebruik geweest als opslagplaats van bouwmaterialen en dergelijke. Het onderzoek uit 2003 is dan ook niet meer als actueel te beschouwen. Om deze reden is het gebied ten oosten en zuiden van het plangebied opnieuw onderzocht (zie afbeelding 2).

Uit dit onderzoek[4] blijkt, dat enkel in de bovengrond op het zuidelijke deel lichte verontreinigingen met PAK's en PCB's zijn aangetroffen. Verder bevat enkel de ondergrond van het zuidelijke deel een lichte verontreiniging met PCB's. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen en xylenen. De aangetroffen verontreinigingen vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beletsel voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Aan de hand van dit rapport bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat ter plaatse van het plangebied een verontreiniging aanwezig is, die de haalbaarheid van de uitvoering van het bestemmingsplan in gevaar brengt.

[4] Adverbo, Verkennend bodemonderzoek Boumare (bouwblokken 9, 22 en 25 t/m 29) te Maasland, mei 2011, rapportnummer: 11.10.3183.2310.

Afbeelding 2: Onderzoekslocatie bodemonderzoek (het plangebied is oranje omkaderd).

4.7 *Archeologie*

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat aan het plangebied een middelhoge archeologische verwachting is gekoppeld. Ook op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangemerkt als een gebied met een middelhoge verwachting. Onderzoek[5] heeft echter uitgewezen dat het niet waarschijnlijk is dat zich in het gebied nederzettingen zullen bevinden. Wel geldt er een relatief hoge trefkans voor off-site structuren zoals grafvelden en duikers. Daardoor bestaat wel een kans dat tijdens bouwactiviteiten archeologische resten worden gevonden. Daarvoor is de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van de Monumentenwet 1988 (artikel 53) moet een persoon die, anders dan bij het doen van een archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft dit binnen drie dagen melden bij de minister van

[5] Aanvullende Archeologische Inventarisatie, Vakteam Archeologie (gemeente Delft, juni-juli 2001).

OCW. In de praktijk komt dit erop neer dat archeologische toevalvondsten worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erdfgoed (RCE) in Amersfoort of bij de gemeentelijk archeoloog. Toevalsvondsten die in Midden-Delfland worden gedaan kunnen het best worden gemeld aan Archeologie Delft, dat middels een lichte gemeenschappelijke regeling optreedt als gemeentelijk archeoloog voor Midden-Delfland.

Deze algemene meldingsplicht is altijd van toepassing en dus ook in gebieden die bij voorbaat (middels het bestemmingsplan) zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en gebieden die na archeologisch (voor)onderzoek (in het kader van het vergunningstraject) zijn vrijgegeven voor ontwikkeling. Het is mogelijk dat na melding blijkt dat het om een vondst gaat waarvoor het bevoegd gezag (afhankelijk van het soort vergunning het Rijk, de provincie of de gemeente) nader onderzoek vereist. Indien er geen melding wordt gemaakt van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

4.8 Natuur

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deeluitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde natuurgebieden gelegen; het dichtstbijzijnde gebied betreft 'Solleveld & Kapittelduinen' op een afstand van meer dan 7,5 kilometer. Het groengebied tussen de Noord- en Zuidvliet is aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De afstand tussen de voorgenomen ontwikkeling en deze EHS-zone bedraagt circa 110 meter. Gezien de beperkte omvang van het voornemen en het feit dat het tussenliggende gebied een 'groen' karakter heeft, is de verwachting dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op deze EHS-zone.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (ff-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;

- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit het vigerende bestemmingsplan "Kern Maasland 2008" blijkt, dat in het dorp diverse beschermde dier- en plantensoorten zijn te verwachten (zie onderstaande tabel).

Tabel 2: Aanwezige beschermde diersoorten in dorp Maasland.

vrijstellingsregeling Ffw	ontheffingsregeling Ffw	
(categorie 1)	(categorie 2) licht beschermde soort	(categorie 3) zwaar beschermde soort
egel, mol, hermelijn, wezel, woelrat, veldmuis, dwergmuis, bosmuis, huisspitsmuis, bosspitsmuis en konijn bruine kikker, groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad	alle soorten inheemse vogels	alle vleermuizen

Recentelijk is voor een nabijgelegen ontwikkeling een quickscan flora & fauna uitgevoerd[6]. Hieruit blijkt, dat vanwege de vele watergangen verschillende soorten amfibieën te verwachten zijn. Het gaat hier echter om algemene soorten, waarvoor een vrijstelling geldt. Hetzelfde geldt voor de landgebonden zoogdieren en vaatplanten. Vanwege het ontbreken van een geschikt habitat wordt niet aannemelijk geacht dat beschermde insecten en vleermuizen voorkomen. In de watergangen bevindt zich wel een beschermde vissoort, namelijk de 'kleine modderkruiper'. Indien werkzaamheden aan watergangen plaatsvinden, is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Er kan ook gewerkt worden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurde gedragscode. Het onderzochte gebied was ook geschikt voor diverse vogelsoorten. Voor deze dieren geldt dat alleen de nesten beschermd zijn. Door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen.

[6] Gemeente Midden-Delfland, Implementatie Flora- en faunawet bouwproject Commandeur III, notitie van 20 januari 2012.

Het vigerende bestemmingsplan "Kern Maasland 2008" bevat voor onderhavig projectgebied een aantal directe bouwtitels. De voorgenomen ontwikkeling van vier vrijstaande woningen past niet binnen dit kader. Zo komt de situering van de bouwvlakken niet meer overeen met de beoogde situatie en is sprake van de toevoeging van één extra woning. Deze detailafwijking heeft geen invloed op de ecologische situatie, zodat nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.
Wel wordt opgemerkt, dat het plangebied een aanzienlijke tijd braak heeft gelegen. Dit kan ertoe geleid hebben dat pionierssoorten zich ter plaatse gevestigd hebben. Door het vormen van plassen en zandhopen kan bijvoorbeeld een goed leefgebied zijn ontstaan voor (streng) beschermde diersoorten als de rugstreeppad. In het plangebied is dit echter niet aan de orde, doordat geen geschikte biotopen aanwezig zijn (geweest). Daarnaast blijkt uit de Nationale Databank Flora en Faunagegevens, dat in de periode 2000-2012 in de wijde omgeving van Maasland geen rugstreeppadden zijn waargenomen. Gesteld kan worden, dat deze pad dan ook niet voorkomt. Het uitvoeren van een onderzoek naar pionierssoorten is dan ook niet noodzakelijk.

5. PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels
In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels
De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingsregels opgenomen, te weten de enkelbestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Wonen".

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied
Deze bestemming is van toepassing op dat deel van het plangebied waar de ontsluiting van het woningbouwproject Commandeurspolder III is voorzien. De gronden zijn bestemd voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf, wandel- en fietspaden en parkeervoorzieningen, alsmede voor de bij deze functies behorende bermen, beplantingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, abri's, groen en water. Deze bestemming kent beperkte bouwmogelijkheden voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Wonen
Binnen deze bestemming mogen de woningen worden opgericht. Naast de woonfunctie maakt deze bestemming tevens aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, evenals paden, tuinen en erven.

In de bouwregels wordt algemeen bepaald dat uitsluitend woningen en daarbij behorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij geldt dat de aangegeven maximale bouwhoogte niet overschreden mag worden. In de regels is verder voorgeschreven dat de woningen met een kap moeten worden uitgevoerd en is tevens een maximale hellingshoek opgenomen. Door middel van een bouwaanduiding is het aantal te bouwen woningen per bouwvlak vastgelegd. Tevens is in de planregels vastgelegd, dat de gevels die zijn gericht op de Burgmeester Groot Enzerinksingel wordt aangemerkt als een voorgevel.

Ook voor de bij het hoofdgebouw behorende bouwwerken geldt dat deze binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, waarbij ten hoogste 50% van het bouwperceel (tot een maximum van 50 m^2) bebouwd mag worden. Indien het oppervlak van de bij de woning behorende gronden tenminste 250 m^2 bedraagt, is maximaal 80 m^2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Voor deze bouwwerken geldt, dat ze met een kap moeten worden afgedekt. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 meter.

Erf- en terreinafscheiding mogen niet meer dan 1 respectievelijk 2 meter hoog zijn, afhankelijk van de situering (voor of achter de voorgevellijn). Voor tuinmeubilair is bepaald, dat de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 3 meter.

In de specifieke gebruiksregels is ten slotte aangegeven dat aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toelaatbaar worden geacht. Om ongewenste situaties zoals hinder voor derden te voorkomen zijn wel enkele randvoorwaarden gesteld.

Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat een tweetal algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van gestelde maten en bouwgrenzen. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Overgangs- en slotregels
In artikel 7 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en het kostenverhaal is verzekerd middels de gronduitgifte. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar.

6.2 Handhaving

De gemeente Midden-Delfland acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaving zijn:

- de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners mogen verwachten dat deze worden gehandhaafd;
- handhaving gaat oneigenlijk gebruik en daarmee achteruitgang van de kwaliteit van de woonomgeving tegen; een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden en te verbeteren;
- niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid aan; het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan worden gemaakt tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere voorlichting, subsidieverlening en verleningen van (omgevings)vergunningen worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn ondermeer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland en Archeologie Delft. Via het digitale loket van de provincie Zuid-Holland is gebleken dat het plan voldeed aan de provinciale verordening en derhalve niet aan de provincie behoeft te worden voorgelegd.

A. Hoogheemraadschap van Delfland
   Het hoogheemraadschap heeft aangegeven met het bestemmingsplan te kunnen instemmen, aangezien aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling is gegeven. Wel is een tweetal opmerkingen gemaakt ten aanzien van het aspect water in de toelichting van het bestemmingsplan.

- Op pagina 24 van het voorontwerp wordt gesproken over het 'Waterplan 2010-2015', echter hier wordt bedoeld 'Waterbeheerplan 2010-2015',
- Op pagina 24 van het voorontwerp staat 'Voor het gehele gebied binnen deze contour geldt een norm van 325 m3 waterberging per hectare bruto gebied en een frequentie van 1 op de 10 jaar. Verzocht wordt dit te wijzigen in 'Voor het gehele gebied binnen deze contour geldt een norm van 325 m3 waterberging per hectare bruto gebied en een frequentie van wateroverlast van maximaal 1 op de 100 jaar.'

De genoemde wijzigingen zijn in het plan doorgevoerd.

B. Archeologie Delft
Archeologie Delft heeft aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan, maar geeft aan dat de meldingsplicht wat verduidelijkt kan worden. Daartoe is een tekstvoorstel gedaan:

Toevalsvondsten
Op basis van de Monumentenwet 1988 (artikel 53) moet een persoon die, anders dan bij het doen van een archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft dit binnen drie dagen melden bij de minister van OCW. In de praktijk komt dit erop neer dat archeologische toevalvondsten worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erdfgoed (RCE) in Amersfoort of bij de gemeentelijk archeoloog. Toevalsvondsten die in Midden-Delfland worden gedaan kunnen het best worden gemeld aan Archeologie Delft, dat middels een lichte gemeenschappelijke regeling optreedt als gemeentelijk archeoloog voor Midden-Delfland.

Deze algemene meldingsplicht is altijd van toepassing en dus ook in gebieden die bij voorbaat (middels het bestemmingsplan) zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en gebieden die na archeologisch (voor)onderzoek (in het kader van het vergunningstraject) zijn vrijgegeven voor ontwikkeling. Het is mogelijk dat na melding blijkt dat het om een vondst gaat waarvoor het bevoegd gezag (afhankelijk van het soort vergunning het Rijk, de provincie of de gemeente) nader onderzoek vereist. Indien er geen melding wordt gemaakt van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

Het tekstvoorstel is verwerkt in de toelichting.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 43
Artikel 1 – Begrippen 43
Artikel 2 – Wijze van meten 46

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 47
Artikel 3 – Verkeer – Verblijfsgebied 47
Artikel 4 – Wonen 48

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 51
Artikel 5 – Antidubbeltelregel 51
Artikel 6 – Algemene bouwregels 51
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels 51

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 53
Artikel 8 – Overgangsrecht 53
Artikel 9 – Slotregel 53

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Commandeurspolder III, Koningskroon" van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0585.BPCompolderIII67-vs01.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.8 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.9 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.10 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.11 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.12 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.13 Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.14 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.15 Erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.16 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.17 Hoofdgebouw:

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.18 Kantoor-/praktijkruimte:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.19 Kap:

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van minimaal 45° en maximaal 65°.

1.20 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.21 Nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gasreduceerstations, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling; apparatuur voor de telecommunicatie is hieronder niet begrepen.

1.22 Peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. in andere gevallen:
   de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.23 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.24 Tuinmeubilair:

voorzieningen ten behoeve van particuliere tuinen in de vorm van meubilair, verlichtingsvoorzieningen, parasols, speelhuisjes, zandbakken, schommels en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.25 Verbeelding:

de analoge c.q. digitale plankaart.

1.26 Voorgevel:

de gevel van een woning die naar aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt.

1.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luid op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.28 Wet ruimtelijke ordening:

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.29 Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. de goothoogte van een bouwwerk:
   vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

c. de inhoud van een bouwwerk:
   tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
   vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

e. de oppervlakte van een bouwwerk:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

f. de breedte van een gebouw:
   van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

g. de afstand:
   de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen dan wel bouwhoogten niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Verkeer – Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Verkeer – Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. bij deze functies behorende bermen, beplantingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, abri's, groen en water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen;
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m²;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van abri's mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. opritten en (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
e. bergings- en stallingsruimte(n);
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op of in de tot “Wonen” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

4.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand” mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
c. het grondoppervlak per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 120 m^2;
d. ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” mag het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
e. voor vrijstaande woningen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder dan 3 meter mag bedragen;
f. voor twee-aaneen woningen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal aan één zijde niet minder dan 3 meter mag bedragen;
g. ter plaatse van de aanduiding “maximale goothoogte (m)” mag de goothoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte;
h. gebouwen mogen uitsluitend met een kap worden afgewerkt;
i. de gevel gericht op de Burgemeester Groot Enzerinksingel wordt aangemerkt als voorgevel.

4.2.3 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
b. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 50 m^2, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van niet minder dan 15 m^2 van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

c. in afwijking van het bepaalde in 4.2.3 onder b mag het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken 80 m^2 bedragen, indien het oppervlak van de bij het hoofdgebouw behorende gronden ten minste 250 m^2 bedraagt;
d. de afstand van bijbehorende bouwwerken behorende tot vrijstaande woningen, mag tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder dan 3 meter bedragen;
e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat bij aaneengebouwde woningen de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter;
g. bijbehorende bouwwerken moeten met een kap worden afgewerkt;
h. de diepte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de diepte van het hoofdgebouw;
i. balkons en dakterrassen op bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

4.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
    2. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied;
    3. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen die grenzen aan een ander bouwperceel, met inachtneming van het bepaalde onder sub 1.
    4. 2 meter voor tuinmeubilair;
    5. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b sub 3 mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel aan de zijde van de Burgemeester Groot Enzerinksingel niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 meter voor de eerste 3 meter gerekend vanaf de perceelsgrens.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in een hoofd- en/of bijbehorend bouwwerk, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
a. de activiteit moet uitgevoerd worden door een bewoner;
b. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 40 m^2;
c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
d. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
e. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 – Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Bij vrijstaande woningen moet sprake zijn van minimaal 2 parkeervoorzieningen per woning op eigen terrein; voor niet vrijstaande woningen bedraagt de norm 1,5 parkeerplaats per woning.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

7.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de gestelde maten en toestaan dat deze worden vergroot met maximaal 10%.

7.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, ten behoeve van een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen maximaal 3 meter bedragen en het bouwvlak mag maximaal met 10% worden vergroot.

7.1.3 De in artikel 7.1.1 en 7.1.2 genoemde omgevingsvergunningen kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 – Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

8.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

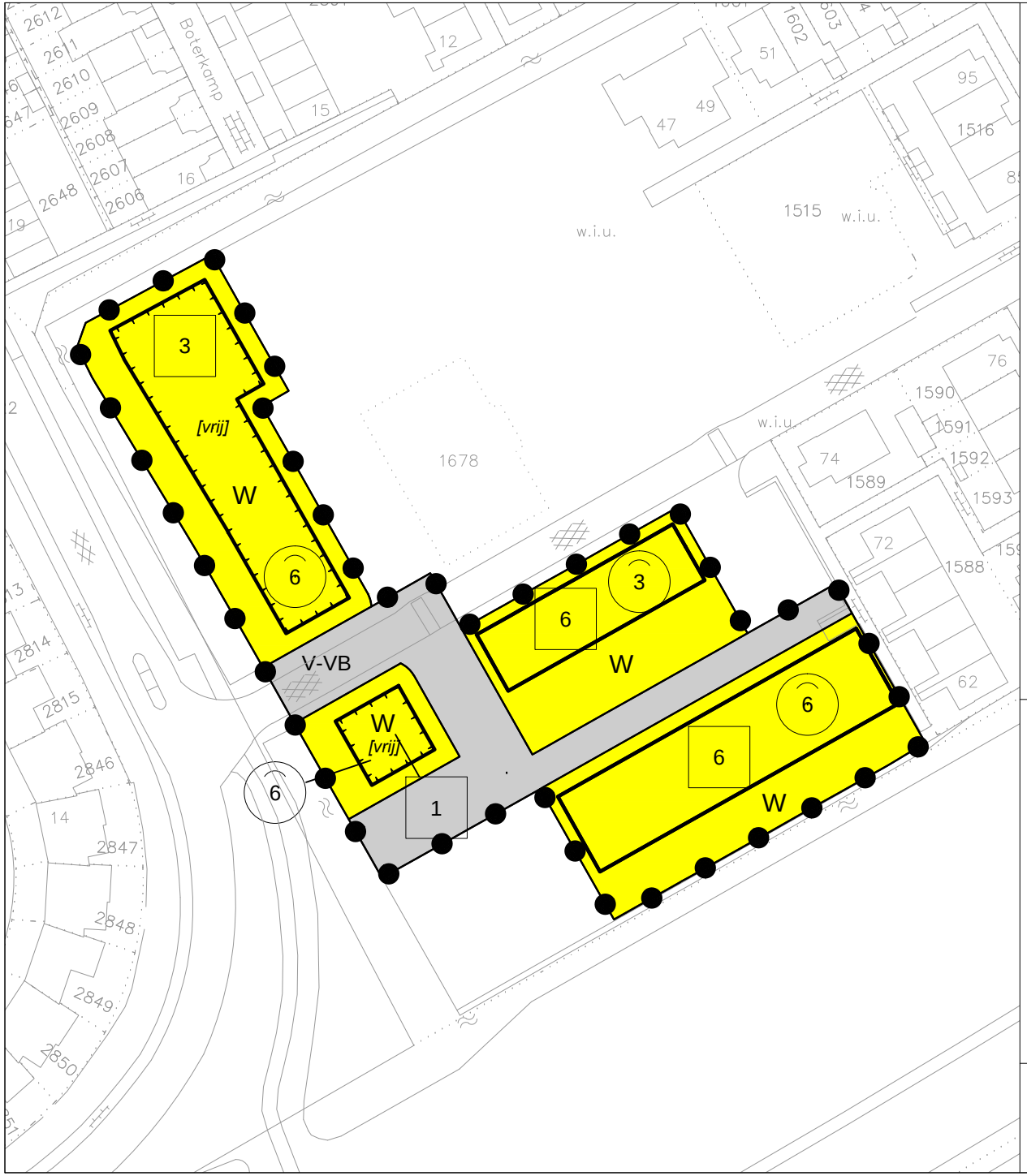
8.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Commandeurspolder III, Koningskroon”, gemeente Midden-Delfland.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

W-1 — Wonen

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

[vrij] — Vrijstaand

Maatvoeringen

6 — Maximale goothoogte (m)

3 — Maximum aantal wooneenheden

project:
Commandeurspolder III, Koningskroon
gemeente:
Midden-Delfland
fase:
Bestemmingsplan (vaststelling)
opdrachtgever:
Gemeente Midden-Delfland

datum : 26 februari 2013

schaal : 1 : 1.000 (A4)

identificatienummer: NL.IMRO.0585.BPCompolderIII67-vs01

ondergrond: o_NL.IMRO.0585.BPCompolderIII67-vs01

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580