

Bestemmingsplan

“4^e partiële herziening Bestemmingsplan Kern Maasland 2008: ‘t Wijland”

Bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie aan de 's-Herenstraat 89 in
Maasland

4^E PARTIELE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN KERN MAASLAND 2008:
'T WIJLAND

GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

© 2014-2015 KONIJNENBURG GROEP

Opdrachtgever: gemeente Midden-Delfland
Projectnummer: 205
Projectcode: mierlo-EXE.RO (BP 'T WIJLAND)
Projectmanager: ing. A. van Driel
Versie: vaststelling bestemmingsplan
Datum: 26 mei 2015

4^E PARTIELE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN KERN MAASLAND 2008:
'T WIJLAND

GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

© 2014-2015 KONIJNENBURG GROEP

Toelichting

4^E PARTIELE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN KERN MAASLAND 2008:
'T WIJLAND

GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

© 2014-2015 KONIJNENBURG GROEP

INHOUD VAN DE TOELICHTING

HOOFDSTUK I	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
HOOFDSTUK II	Beleid	3
A.	GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN	3
2.1	Structuurvisie Midden-Delfland 2025	3
2.2	Specifiek planbeleid	3
B.	BELEID ANDERE OVERHEDEN	5
2.3	Beleid van het Rijk	5
2.4	Beleid van de provincie	7
2.5	Beleid van het waterschap	10
2.6	Beleid van de regio	10
2.7	Conclusie	11
HOOFDSTUK III	Inventarisatie en onderzoek	12
A.	INVENTARISATIE	12
3.1	Inventarisatie van functies	12
B.	ONDERZOEK	13
3.2	Water	13
3.3	Bedrijven en Milieuzonering	15
3.4	Luchtkwaliteit	15
3.5	Geluidskwaliteit	16
3.6	Bodemkwaliteit	17
3.7	Externe veiligheid	18
3.8	Archeologie	18
HOOFDSTUK IV	Planvisie en plansystematiek	20
A.	PLANVISIE	20
4.1	Algemeen	20
4.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit	22
B.	Plansystematiek	22
4.3	Standaardvorm en standaardregels	22
4.4	Opbouw van de planregels	22
4.5	Systematiek van de planverbeelding	24

HOOFDSTUK V	Bestuurlijk overleg en draagvlak	26
5.1	Bestuurlijk overleg	26
5.2	Zienswijzen	26
HOOFDSTUK VI	Uitvoerbaarheid	27
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
6.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	27
B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	27
6.2	Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	27
6.3	Ecologische uitvoerbaarheid	27
Bijlagen van de toelichting		31
Bijlage 1.	aanvullend bodemonderzoek	33
Bijlage 2.	eco-effectscan	35
Bijlage 3.	akoestisch onderzoek	37
bijlage 4	bezonningsstudie	39
bijlage 5	stedenbouwkundige randvoorwaarden	41
bijlage 6	nota beantwoording zienswijzen	43

HOOFDSTUK I

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op het perceel aan de 's Herenstraat 89 is, ten tijden van de opstelling van dit bestemmingsplan, een bedrijf gevestigd met gemengde (semi-) agrarische bedrijfsactiviteiten. Het betreffende bedrijf past niet binnen de woonkern Maasland. Omdat er sprake is van bedrijfsbeëindiging, ligt het voor de hand om de onderhavige bestemming te wijzigen in een bestemming die past bij een woonkern. In dit geval, de bestemming 'Wonen'. Voor de nieuw te realiseren woningen op het perceel is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de realisatie van 18 woningen. Het voorliggend bestemmingsplan heeft als doel de realisatie van deze nieuwe woningen juridisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan bevindt zich in de gemeente Midden-Delfland en wordt begrenst door:

- de 's Herenstraat;
- de Prinses Beatrixlaan;
- de Prinses Irenelaan;
- de Wethouder Dijkshoornlaan.

Het plangebied wordt getypeerd door een deels bebouwd- en onbebouwd agrarisch bedrijfsperceel.



figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening:

HOOFDSTUK II

Beleid

A. GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN

2.1 Structuurvisie Midden-Delfland 2025

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2011 de ontwerp-structuurvisie gewijzigd vastgesteld. Deze structuurvisie schets op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied van de gemeente Midden-Delfland voor de komende jaren. De structuurvisie vormt de basis van de actualisatie van bestemmingsplannen.

De hoofddoelen van de structuurvisie worden onderscheiden zich als volgt:

- de structuurvisie vormt de basis en het kader voor een visie op de toekomst en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid;
- de structuurvisie leidt tot een actief vereveningsbeleid en een pro-actieve houding ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen en dient als onderlegger voor de benutting van de mogelijkheden van de Wro (Grexwet);
- de structuurvisie vormt een kapstok én toetsingskader voor concrete plannen.

Daarnaast vermeld de structuurvisie nadrukkelijk dat er een grote behoefte is aan de uitbreiding van het huidige woningaanbod. Afgezien van alle reeds bekende projecten, is nog ruimte voor 220 tot 440 woningen. Ontwikkeling van woningbouw in het landelijk gebied is geen optie in verband met het reeds opgestelde Landschapontwikkelingsperspectief. Derhalve dient het woningtekort binnenstedelijk opgevangen te worden door gebieden binnen de bebouwingscontouren te transformeren naar woongebieden. Het bestemmingsplan voor 't Wijland, voorziet in een dergelijke transformatie.

2.2 Specifiek planbeleid

2.2.1 Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

Ter versterking van het woonbeleid in de gemeente Midden-Delfland, is in 2010 de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025' vastgesteld. Deze visie moet bijdragen aan een versterking van een gedifferentieerd woonaanbod binnen de gemeente. Hierdoor wordt voorkomen dat er een eenzijdige opbouw van de bevolking ontstaat, waardoor de vitaliteit van de gemeenschap verminderd. Daarom zet de gemeente in op het vergroten van de diversiteit in het woonaanbod, zodat ook de bevolking divers blijft en uiteenlopende groepen bewoners een woning naar wens kunnen vinden.

De nadruk bij de bovengenoemde diversiteit impuls ligt op lokale starters en jonge gezinnen. Voor deze bevolgingsklasse biedt de woningmarkt momenteel weinig kansen. Er is een tekort

aan woningen waarin jongeren hun start op de lokale markt kunnen maken en het is bijzonder moeilijk om een vervolgstap te maken, van een bescheiden huurwoning naar een ruime koopwoning.

Om dit te bereiken dient het nieuwbouwprogramma te bestaan uit een mix van goedkope huurwoningen tot middenklasse koopwoningen die beschikken over uitbreidmogelijkheden. Tevens beoogt de gemeente deze bevolkingsklasse te ondersteunen door middel van financieringsconstructies.

Het woningaanbod zoals dit is opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor het 't Wijland draagt bij aan de versterking van de woningmarkt voor starters en jongeren door onder andere de bouw van 15 rijwoningen.

2.2.2 Waterplan

In 2007 hebben de gemeente Midden-Delfland en het Hoogheemraadschap van Delfland de Watervisie vastgesteld. In 2009 hebben zij het Waterstructuurplan en het uitvoeringsprogramma vastgesteld, welke samen het Waterplan vormen. Dit is een gebiedsgericht plan waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol.

Het gemeentelijk grondgebied ligt immers in een open agrarisch cultuurlandschap te midden van de sterk verstedelijkte Zuidvleugel van de Randstad. Het ligt ingeklemd tussen de steden Delft, Den Haag en de gemeente Westland. Deze ligging in combinatie met het karakteristieke kavelpatroon, historische lijnelementen als dijken, sloten en afwateringskanalen, resulteert in een uitdagend grondgebied waar eerder genoemde ruimtelijke ontwikkelingen direct effect zullen hebben op de waterberging binnen de gemeente.

De 'Watervisie' geeft daarnaast vanuit het thema water, richting aan het LOP (Landschapsontwikkelingsperspectief 2025) door aan te geven waar de opgave ligt, hoe groot de opgave is en op welke wijze die opgave in het landschap gepast kan worden.

Omdat het hier een binnenstedelijke uitbreiding van het woningaanbod betreft, zal het effect op het huidige waterbeheer van minimale aard zijn.

De waterbergingsopgave en het waterbeheer is beschreven in de waterparagraaf in hoofdstuk 3.2 van deze toelichting.

2.2.3 Groenbeleidsplan Midden-Delfland 2007-2022

In juni 2007 heeft de gemeente Midden-Delfland een 'Groenbeleidsplan' vastgesteld. Het vormt de ruggengraat van het groen in het gemeentelijk grondgebied waarin alle visuele, gebruiks- en ecologische functies van het openbaar groen in de dorpen die van belang zijn, duurzaam worden vervuld.

Dit plan beoogt een integratiekader te geven voor planning, inrichting en het beheer van openbaar groen in de bebouwde omgeving. Het plan is drieledig. Allereerst geeft het op dorpsniveau aan welk soort groen gewenst is. Daarnaast is het een bouwsteen voor bestemmings- en inpassingsplannen en tevens is het de basis voor het groenbeheer.

De belangrijkste pijler is het creëren van een duurzaam groene omgeving. Dit beoogt de gemeente Midden-Delfland te bereiken door:

- het versterken van de identiteit en eigenheid van de dorpen en het buitengebied;
- aansluiting aard en situering van het groen op het gewenste gebruik;
- afstemmen van de aard en hoeveelheid van de groenvoorzieningen op bouwvormen en dichtheden
- ruimtelijke, ecologische en historische verbanden maken en versterken, waarbij speciale aandacht wordt gegeven aan de vergroting en versterking van de biodiversiteit in Midden-Delfland;
- een toename van het natuur- en milieubesef;
- de verbetering van de dagelijkse woonomgeving;
- het imago versterken van de dorpen.

Omdat het plangebied vrijwel geheel omringd wordt door woningbouw en er geen directe aansluiting is op groengebieden zoals bedoeld in het Groenbeleidsplan, zal de invloed hierop beperkt zijn.

2.2.4 *Beleidsplan Archeologie Midden-Delfland*

In 2010 heeft de gemeente raad de beleidsnota Archeologie vastgesteld. Het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland maakt deel uit van een landschappelijke zone, direct achter de voormalige Maasmonding en de Zuid-Hollandse kuststrook, die grotendeels in de laatste tienduizend jaar is ontstaan. Als gevolg van de voortdurende invloed van de zee, bestaat de bodem van Midden-Delfland uit een dikke laag klei/zand sedimenten afgewisseld door veen. Door de gunstige bodemsamenstelling is de kans op archeologische resten uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen zeer groot.

Zoals hierboven geschetst, heeft de gemeente Midden-Delfland een bijzonder rijk archeologisch bodemarchief waarvan de resten soms dicht aan het oppervlak liggen. Midden Delfland is trots op dit bodemarchief en ziet de noodzaak van een duurzame bescherming van haar archeologisch erfgoed in. Dit archeologische beleidsplan is opgesteld om inzichtelijk te maken op welke wijze zo verantwoord mogelijk met dit bodemarchief kan worden omgegaan. Met dit beleid wordt een formeel en transparant afwegingskader geformuleerd, op basis waarvan archeologische waarden in de gemeentelijke besluitvorming over ruimtelijk plannen kunnen worden meegewogen.

Voor de aanwezige archeologische waarden in het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 3.8 van de toelichting.

B. BELEID ANDERE OVERHEDEN

2.3 Beleid van het Rijk

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het Rijk tot uitdrukking gekomen.

2.3.1 *Structuurvisie*

Het doel van de structuurvisie is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maken. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke

ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden.

Een actualisering van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijks betrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Deze afspraken maakt het Rijk met de regio integraal voor alle ruimtelijke en mobiliteitsonderwerpen in de bestuurlijke overleggen MIRT aan de hand van de gebiedsagenda's van Rijk en regio. Ook met kennisinstellingen, bedrijven en maatschappelijke organisaties vormt het Rijk indien nodig gerichte allianties.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports en greenports;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is, bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. In de realisatieparagraaf is aangegeven wat het Rijk ter realisatie doet ('je gaat er over of niet').

De rijksdoelen zoals deze in de structuurvisie zijn opgenomen zijn niet van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan.

2.3.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening door middel van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De in het Barro gestelde normstelling is ten opzichte van de Wro vernieuwend maar sluit wel aan op vroegere planologische kernbeslissingen, concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang. Het kabinet heeft ervoor gekozen om de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Naar aanleiding van advies van de Raad van State voorziet het Barro tevens in een bij dit besluit behorende ministeriele regeling. In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit de titels 2.6: Defensie, 2.7: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen en 2.9: Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Het ruimtelijk beleid dat is opgenomen in de Barro is niet van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan.

2.4 **Beleid van de provincie**

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van de provincie Zuid-Holland tot uitdrukking gekomen.

2.4.1 *Visie ruimte en mobiliteit*

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014)

Algemeen

De Visie ruimte en mobiliteit beidt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld maar een perspectief voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt en bevat voldoende flexibiliteit om in ruimtelijke ontwikkelingen te reageren op maatschappelijke initiatieven.

In de visie zijn vier rode draden aangegeven welke richting geven aan de gewenste ontwikkelingen vanuit de provincie namelijk:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;

4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het beleidsbeeld van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur combineert de huidige ruimtelijke situatie, de vier rode draden en de strategische doelstellingen. Het beeld toont de essentie en de samenhang van de verschillende kaartbeelden uit de Visie ruimte en mobiliteit.



Figuur 2: De ruimtelijke hoofdstructuur.

Het plangebied van het bestemmingsplan is aangewezen als zijnde bestaand stads- en dorpsgebied.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. Beiden zijn vastgesteld door Provinciale Staten. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid.

Voor nieuw te bouwen woningbouw is in de Visie mobiliteit en ruimte opgenomen dat nieuwbouwlocaties in eerste instantie gezocht moeten worden binnen bestaand stedelijk gebied (beter benutten en opwaarderen wat er is). Indien buiten het bestaande stads- en dorpsgebied wordt gebouwd dient dit te zijn opgenomen (of worden opgenomen) in het Programma ruimte.

Relatie plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan betreft een nieuwbouwlocatie welke binnen de grenzen ligt van het bestaande dorpsgebied Maasland. Het realiseren van nieuwe woningen op deze locatie past hiermee binnen het ruimtelijk beleid van de Visie ruimte en mobiliteit.

2.4.2 Provinciale Verordening Ruimte

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014)

Algemeen

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten waarvan de Provinciale Verordening Ruimte er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. Over het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. In de Verordening Ruimte zijn regels gesteld over bouwen in bestaand stads- en dorpsgebied, bouwen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, agrarische bedrijven, kantoren, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, molen- en landgoedbiotopen enz.

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen is in de verordening ruimte de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen waarmee nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als
 - zodanig worden ontwikkeld, ii passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

De actuele woningbehoefte binnen de gemeente Midden-Delfland is opgenomen in de Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025 (zie ook hoofdstuk 2.2.1 van de toelichting). Hieruit blijkt dat er binnen de gemeente Midden-Delfland vooral vraag is naar woningen waarin jongeren hun start op de lokale markt kunnen maken. Het woningaanbod zoals dit is opgenomen in het plan 't Wijland voorziet in deze behoefte. Daarnaast zijn er binnen de regio afspraken gemaakt tussen gemeenten hoe de woningen worden verdeeld over de ontwikkellocaties binnen de verschillende gemeenten. De realisatie van 18 woningen in het plangebied 't Wijland maakt deel uit van deze regionale afspraken.

De woningbouwlocatie 't Wijland valt binnen het bestaande dorpsgebied als bedoeld in artikel 2.1.1 lid 2 van de Verordening Ruimte en past daarmee binnen het criterium dat nieuwbouw van stedelijke functies binnen de grenzen van het bestaande stads- of dorpsgebied dienen te worden ontwikkeld.

2.5 **Beleid van het waterschap**

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het waterschap tot uitdrukking gekomen.

2.5.1 *Waterbeheerplan 2010-2015*

(vastgesteld door de verenigde vergadering van het Hoogheemraadschap van Delfland op 19 november 2009 en in werking getreden op 22 december 2009)

In het waterbeheerplan is opgenomen wat er de komende periode op het Hoogheemraadschap van Delfland afkomt, wat de doelen zijn, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. De ambities bestaan uit o.a.:

- een flinke stap zetten naar een robuust en veerkrachtig watersysteem, rekening houden met klimaatsveranderingen;
- een doelmatiger, transparanter en duurzamer beheer van de afvalwaterketen;
- realiseren van de wateropgave integraal, gebiedsgericht en in samenwerking met anderen;
- innovatief en duurzaam werken.

Dit houdt in dat binnen de gemeente Midden-Delfland, alle primaire watergangen als 'Water' bestemd dienen te blijven. Hierdoor wordt zeker gesteld dat er ten alle tijden afdoende doorstroming binnen de gemeente plaatsvindt en tevens wordt voldaan aan de gestelde waterbergingsopgaven.

Binnen het plangebied bevinden zich geen watergangen als bedoeld in het Waterbeheerplan 2010-2015. Wel bevindt zich ten oosten van het plangebied een watergang die het hele drop van noord tot zuid doorkruist.

2.5.2 *Handreiking Watertoets*

Op 20 maart 2012 is de nieuwe 'Handreiking watertoets voor gemeenten vastgesteld. De nieuwe handreiking beidt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

In hoofdstuk 3.3 van de toelichting wordt in het kader van het functionele onderzoek een beschrijving gegeven van de in het plangebied aanwezige waterkeringen, waterlopen en waterbergingen.

2.6 **Beleid van de regio**

De gemeente maakt deel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan is dan ook afstemming met het volgende regionale beleid tot uitdrukking gekomen.

2.6.1 *Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020*

(vastgesteld door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden op 16 april 2008)

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) kijkt door naar 2020 (en soms naar 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water en groen. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het RSP is het vertrekpunt voor regionale visies op afzonderlijke beleidsterreinen en voor gemeentelijke plannen. Daarnaast vormt het RSP de inzet en bijdrage van Haaglanden voor de Provinciale Structuurvisie.

Het RSP heeft als ambitie dat de regio Haaglanden zich verder ontwikkelt als een regio van internationale allure. Het is een regio die een duurzame kwaliteit van leven biedt door middel van een veilige, schone en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een sterke structuur. Met de verdere versterking van de kennisintensiteit van de economie van Haaglanden levert de regio een stevige bijdrage aan de realisatie van de in Europa afgesproken Lissabon-doelstelling ter versterking van de innovatiekracht van de Europese economie.

Het plangebied van het bestemmingsplan is in de regionale structuurvisie aangewezen als zijnde bestaand woongebied.

2.7 **Conclusie**

Het plan past binnen het ruimtelijke beleid van zowel het Rijk, als de provincie, als de gemeente Midden-Delfland.

HOOFDSTUK III

Inventarisatie en onderzoek

A. INVENTARISATIE

3.1 Inventarisatie van functies

Binnen het plangebied vielen tijdens de inventarisatie de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

3.1.1 *Wonen*

Binnen het plangebied bevindt zich één voormalige bedrijfswoning. Deze woning zal worden voorzien van de bestemming 'Wonen'. Daarnaast worden 15 nieuw rijwoningen en 3 appartementen gerealiseerd.

3.1.2 *Bedrijven*

Op het perceel aan de 's Herenstraat 89 is een bedrijf gevestigd met (semi) agrarische bedrijfsactiviteiten. Alle bedrijfsactiviteiten zullen worden beëindigd en alle bijhorende opstallen, met uitzondering van het woonhuis met bijhorende garageboxen, zullen worden gesloopt.

3.1.3 *Verkeersverbindingen*

Verkeersverbindingen algemeen

Binnen het plangebied bevinden zich enkel erf toegangswegen welke gebruikt worden voor de ontsluiting van diverse opstallen.

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

De eerder genoemde erf toegangswegen sluiten aan op een lokale verkeersverbinding de 's-Herenstraat welke wordt gebruikt voor de ontsluiting van het omliggende woongebied.

Ontsluiting middels openbaar vervoer

Het plangebied is met het openbaar vervoer bereikbaar door middel van één busverbinding, welke zich op 100 meter afstand van het plangebied bevindt.

B. ONDERZOEK

3.2 Water

De gemeente Midden-Delfland heeft in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland een watervisie en een waterstructuurplan opgesteld ten behoeve van het gehele gemeentelijk grondgebied.

Aan deze waterparagraaf liggen verschillende (beleid) stukken ten grondslag, zoals de provinciale waterverordening Zuid-Holland, het Waterbeheerplan Delfland 2010-2015, de Handreiking Watertoets, de Watervisie Midden-Delfland en het Waterstructuurplan Midden-Delfland.

3.2.1 Waterkeringen

In het plangebied is één waterkering aanwezig waarop de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is. Deze bevindt zich op de 's-Herenstraat. De keurzone van deze waterkering bedraagt 19 meter, gemeten vanuit de dichtstbijzijnde waterlijn. Deze keurzone bevindt zich binnen de grenzen van het plangebied. De keurzone is als dubbelbestemming opgenomen op de planverbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

3.2.2 Waterkwantiteit

In de provinciale waterverordening zijn normen voor wateroverlast voor verschillende vormen van landgebruik opgenomen. Deze normen bestaan uit een wenselijk geacht beschermingsniveau waarop het gebied moet zijn ingericht. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft deze normen vertaald naar normen voor de afvoer- en bergingscapaciteit in de boezem en de polders (ABC-Delfland normen). Voor de bestemming 'Wonen' is het gewenste beschermingsniveau vastgesteld op eens in de 100 jaar, met een maaiveldcriterium van 0%. Dit beschermingsniveau is door het Hoogheemraadschap van Delfland vertaald naar een bergingsnorm van 325 m³/ha, waarbij een aantal randvoorwaarden (zoals verhardingspercentages) zijn gehanteerd. Feitelijke omstandigheden kunnen er voor zorgen dat gebiedsgericht maatwerk nodig is voor het behalen van het gewenste beschermingsniveau. Ook binnen bestaande functies is toename van de verharding ongewenst als dat leidt tot een toename van de kans op wateroverlast. Instrumenten en criteria om de toename van verharding te voorkomen worden verder verkend en uitgewerkt. Dit geldt ook voor de mogelijkheden tot het voorkomen van wateroverlast door toename van verharding binnen de bestaande gebruiksfuncties. Voor het hele gebied geldt de beleidsregel 'demping is graven'.

In dit bestemmingsplan wordt de eerder genoemde bergingsnorm 325 m³/ha van het Hoogheemraadschap van Delfland gehanteerd.

De ontwikkelingen in het plangebied van het bestemmingsplan hebben een totale oppervlakte van circa 4844 m². De maximale toelaatbare peilstijging bedraagt 40cm. Met de bergingsnorm van 325 m³ per hectare dient circa 157,43 m³ aan oppervlakte waterberging te worden gerealiseerd.

In het plangebied wordt waterberging gerealiseerd door de bestaande watergang aan de noordzijde van het plangebied te verbreden. Deze watergang heeft hiermee, gemeten vanuit de erfgrans, een breedte van 2,06 meter gekregen. Daarnaast worden de parkeervakken gerealiseerd met toepassing van waterpasserende verharding. Tevens is aan de rand van het

plangebied een bestaande watergang aanwezig met een oppervlakte van 179,40m² welke voor 50% meegerekend mag worden in de waterbalans.

Waterpasserende verharding

In het plangebied wordt de volgende hoeveelheid aan waterberging gerealiseerd middels het aanbrengen van waterpasserende verharding:

Aantal parkeervakken	24 stuks
Oppervlakte per parkeervak	12 m ²
Totaal parkeeroppervlak	288 m ²
Berging in m ³ per m ² parkeeroppervlak	0,15 m ³ per m ²
Maximale berging in waterpasserende verharding	43,2 m³

Waterbalans plangebied

Voor het gehele plangebied geldt, uitgaande van het hiervoor genoemde, de volgende waterbalans:

Totaal te realiseren waterberging	157,43 m ³
Totale waterberging in waterpasserende verharding	43,20 m ³
Resterend te realiseren oppervlakte water	114,23 m ³
Maximale toelaatbare peilsteiging	0,40 meter
Totaal te realiseren oppervlaktewater	285,58 m ²
Toe te rekenen bestaand wateroppervlak (50% van 179,4 m ²)	89,7 m ²
Verbreding bestaande watergang	195,88 m ²
Totaal aan oppervlaktewater (bestaand en nieuw)	285,58 m ²

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat aan de waterbergingseisen van het Hoogheemraadschap van Delfland wordt voldaan.

3.2.3 *Waterkwaliteit en ecologie*

Midden-Delfland is een groen gebied met grote landschappelijke en recreatieve waarden. De huidige waterkwaliteit met de daaraan verbonden flora en fauna dragen hier in belangrijke mate aan bij. De waterkwaliteit voldoet echter niet aan de wettelijk geldende normen. De belangrijkste chemische probleemstoffen zijn stikstof, fosfaat en zware metalen. Stikstof en fosfaat veroorzaken een hoge voedselrijkdom waardoor lokaal overmatige (blauw) algengroei en dikke kroosdekken kunnen ontstaan. Van zware metalen overschrijden vooral nikkel, koper en zink de wettelijke norm.

In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland, heeft de gemeente Midden-Delfland reeds besloten het volgende maatregelen pakket in de hele gemeente door te voeren:

- aanleggen en beheren van natuurvriendelijke oevers;
- uitvoeren ecologisch beheer en onderhoud van watergangen;
- een functiewijziging van watergangen doorvoeren van een aanvoerende en/of afvoerende functie naar een ecologische functie indien noodzakelijk;
- pilot mestvrije zones;
- pilot efficiënte mestgift
- vismigratie verbeteren;
- visbeheer.

Binnen het plangebied, behorende tot dit bestemmingsplan, aan de noordzijde een watergang aanwezig. Deze watergang zal voor de waterbergingsopgaaf worden verbreed.

3.2.4 *Onderhoud en bagger*

Het beheer en onderhoud van de bestaande situatie is vastgelegd in de Delflandse keur. Het onderhoud van hoofdwatergangen is in handen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het onderhoud van de overige watergangen is in handen van de gemeente Midden-Delfland. Bijzonder onderhoud, door bagger, gebeurt onder verantwoordelijkheid van Delfland en particuliere eigenaren. Al het onderhoud gebeurt onder toezicht en eindverantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Wanneer de richtlijnen voor onderhoud en bagger niet of moeilijk realiseerbaar zijn, treedt de initiatiefnemer in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland.

Langs primaire watergangen dient op diverse locaties een onderhoudsstrook van 4 meter breed te worden vrijgesteld van bebouwing. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich één primaire watergang. Deze heeft reeds een bebouwingsvrijzone van 4 meter.

3.2.5 *Afvalwater en riolering*

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.

3.3 **Bedrijven en Milieuzonering**

De Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) heeft in haar uitgave 'bedrijven en milieuzonering' een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijk planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies krijgen. Tevens beschermd deze zonering bestaande bedrijventerreinen voor nieuw te ontwikkelen milieugevoelige bestemmingen in de directe omgeving van deze bedrijventerreinen. Hiervoor zijn richtafstanden in de publicatie opgenomen die variëren van 10 meter (voor bedrijven in ene lage milieucategorie) tot 1.500 meter (voor bedrijven in een hoge milieucategorie).

Met de realisatie van het woningbouwproject 't Wijland worden nieuwe milieugevoelige bestemmingen gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich echter geen bedrijven waarvan de hindercontouren zich binnen het plangebied bevinden.

3.4 **Luchtkwaliteit**

3.4.1 *Wettelijk kader*

De hoofdlijnen van de regelgeving met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer

afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatie specifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die ervoor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost. Het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen en de Regeling niet in betekende mate bijdragen.

Niet in betekende maten (NIBM)

Van bepaalde projecte met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate'(NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende 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 betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenden mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1500 woningen worden gerealiseerd in geval van één ontsluitingsweg;
- Netto niet meer dan 3000 woningen worden gerealiseerd in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 18 woningen mogelijk. Dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het voornemen kan dan ook als niet in betekende mate worden beschouwd.

3.5 Geluidskwaliteit

3.5.1 Wettelijk kader

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat.

Over het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweeg brengt.

In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de geluidscontouren voor rijkswegen zoals vastgesteld in artikel 74 van de Wet Geluidshinder. Hierin is opgenomen dat:

Een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

- a. in stedelijk gebied:
 1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 2. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;

3.5.2 Verkennend onderzoek

Het plangebied, bevindt zich in de nabijheid van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen een zone van 200 meter is een weg aanwezig bestaande uit één of twee rijstroken waarop de maximale snelheid van 60 km/uur van toepassing is. Ten behoeve van deze weg is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidshinder welke het wegverkeer veroorzaakt op de nieuw te realiseren woningen.

Op grond van de, in het onderzoek, uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat de hoogst optredende geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen ten gevolge van de zoneplichtige wegen 47 dB bedraagt (na aftrek conform art 110g Wgh, zie figuur 4). De hoogst optredende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 58 dB (exclusief aftrek art. 110g Wgh). Geconcludeerd kan worden dat de voorkeurgrenswaarde niet wordt overschreden. Er behoeft derhalve geen hogere-waardenprocedure gevolgd te worden.

Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 3 van de toelichting.

3.6 Bodemkwaliteit

3.6.1 Wettelijk kader

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, toe op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

Bodemonderzoek

Voor de locatie van het bestemmingsplan is in 2007 een bodemonderzoek verricht. Op grond van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er op het erfgedeelte verontreinigingen zijn gevonden. Deze verontreiniging dient te worden gesaneerd alvorens er woningen gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor wordt ten behoeve van de uitvoering van het plan een saneringsplan opgesteld.

In juli 2014 is een aanvullen historisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is om te onderzoeken of er in de periode tussen juli 2007 en heden activiteiten hebben plaatsgevonden die een verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken. Indien dit het geval is zal ter plaatse een actualisatie onderzoek moeten plaatsvinden.

Uit dit aanvullende onderzoek kan worden geconcludeerd dat er na juli 2007 geen activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk tot een verontreiniging van de bodem hebben geleid. Er is derhalve geen noodzaak tot het uitvoeren van een actualisatie bodemonderzoek.

Het gehele aanvullende onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 van de toelichting.

3.7 Externe veiligheid

3.7.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's van gevaarlijke stoffen voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de daarop gestoelde regeling en aan de in 2010 geactualiseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) van belang.

Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het risico kan op een afbeelding zichtbaar worden gemaakt door een (ISO)risicocontour die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers plaatsvindt. Het drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting, als bedoeld in de Wet milieubeheer, of bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet onderzocht - en verantwoord - worden omdat ook buiten de genoemde risicocontour van het plaatsgebonden risico nog letale effecten kunnen optreden in het invloedgebied van de risicovolle activiteit en groepen personen slachtoffer kunnen worden van een calamiteit.

3.7.2 Verkennend onderzoek

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich, zoals weergegeven op de provinciale risicokaart, geen hoofdaardgastransportleidingen, routes gevaarlijke stoffen of andere bevi-objecten waarvan het invloedgebied binnen de grenzen van het plangebied liggen. (bron: www.zuidholland.nl/risicokaart).

3.8 Archeologie

Het plangebied bevindt zich op een locatie welke archeologische beleidsadvieskaart is aangewezen als een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde.

In het bestemmingsplan is om deze eventuele archeologische waarden te beschermen een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Op grond van deze dubbelbestemming

mogen geen werkzaamheden plaatsvinden alvorens archeologisch onderzoek is uitgevoerd.
Deze dubbelbestemming blijft in de partiële herziening gehandhaafd.

HOOFDSTUK IV

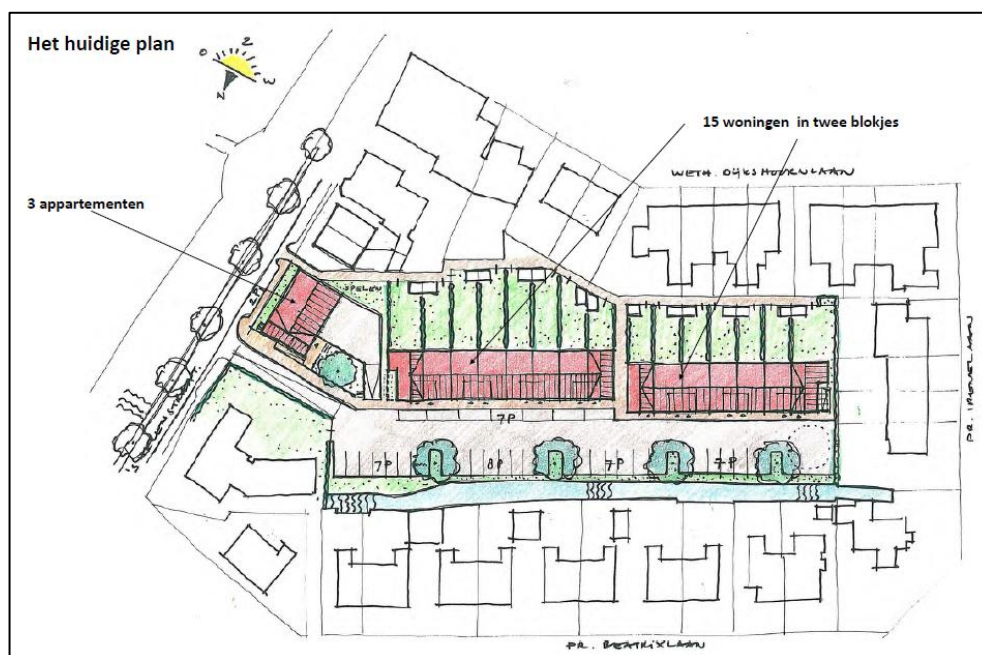
Planvisie en plansystematiek

A. PLANVISIE

4.1 Algemeen

Voor de invulling van het plangebied is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. Dit plan voorziet in de bouw van 15 rijwoningen en 3 appartementen. De rijwoningen bevinden zich op het voormalige agrarische perceel achter de bestaande bebouwing aan de wethouder dijkshoornlaan. Deze woningen worden ontsloten vanaf de 's-Herenstraat middels een aan te leggen nieuwe erfontsluitingsweg welke hierop aantakt. Aan deze weg worden tevens parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het appartementengebouw bevindt zich direct aan de 's-Herenstraat en wordt als één complex tussen de bestaande lintbebouwing geplaatst.



Figuur 3: indicatief stedenbouwkundig plan 't Wijland

4.1.1 *Wonen*

De woningen die in het plangebied worden gerealiseerd bestaan uit grondgebonden ééngesinswoningen en appartementen. In het totaal worden maximaal 18 woningen gerealiseerd.

Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen bestaan uit rijwoningen. In het totaal worden maximaal 15 rijwoningen gerealiseerd. De rijwoningen bestaan uit blokken van minimaal 3 aaneengesloten woningen. De goothoogte van deze woningen bedraagt maximaal 6 meter bouwhoogte maximaal 10 meter.

Gestapelde woningen

Aan de kop van het plangebied, ter hoogte van de 's-Herenstraat wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Dit appartementencomplex bestaat uit maximaal 3 appartementen. Het appartementencomplex heeft de uitstraling van één pand welke zich in de bestaande lintbebouwing van de 's-Herenstraat bevindt. De maximale bouwhoogte van dit complex bedraagt maximaal 12 meter, gemeten vanaf het peil van de 's-Herenstraat.

Op de locatie van de gestapelde woningbouw kunnen tevens, in plaats van de appartementen, twee twee-onder-één kap woningen worden gerealiseerd.

4.1.2 *Verkeer en parkeren*

Het plangebied wordt ontsloten middels een nieuw aan te leggen erfontsluitingsweg welke ten noorden ligt van de nieuw te realiseren grondgebonden woningen. Deze erfontsluitingsweg takt aan op de gebiedsontsluiting 's-Herenweg.

Voor de te realiseren woningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden middels haaksparkeerplaatsen en langspaarkeerplaatsen gerealiseerd aan de nieuw aan te leggen erfontsluitingsweg.

4.1.3 *Groen en water*

Ten noorden van het plangebied, achter de bestaande woningen aan de prinses Beatrixlaan wordt de bestaande watergang verbreed en wordt deze voorzien van een groen talud. Naast het appartementencomplex is een openbare groenvoorziening opgenomen waarin tevens speelvoorzieningen gerealiseerd zullen worden. In het plangebied wordt 390 m² aan oppervlaktewater voorzien.

4.1.4 *Bezonnig*

Om eventuele schaduw hinder vanuit de nieuw te realiseren bebouwing op bestaande percelen aan de Irenelaan in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie kan worden geconcludeerd dat er enkel in de maand juni in de ochtend tot circa 11 uur enige schaduwvorming op het perceel van nummer 18 en 20 ontstaat en op het perceel van nummer 20 in de overige maanden. De schaduw hinder vanuit de nieuw te realiseren woningen is derhalve minimaal.

De volledige bezonningsstudie is opgenomen in Bijlage 4 van de toelichting.

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit

Voor de ontwikkelingslocatie 't-Wijland zijn stedenbouwkundig randvoorwaarden opgesteld. In deze randvoorwaarden zijn vanuit de ligging van het plangebied in de bestaande ruimtelijke structuur stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd waaraan de nieuwbouwlocatie moet voldoen. Daarnaast zijn welstandscriteria opgenomen voor de relatie van het stedenbouwkundig plan met de omliggende bebouwing, de bouwwerken op zichzelf, detaillering, materiaal- en kleurgebruik en inrichting van de openbare ruimte.

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden met bijhorende welstandscriteria zijn opgenomen in Bijlage 5 van de toelichting.

B. PLANSYSTEMATIEK

4.3 Standaardvorm en standaardregels

4.3.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit uitwerkingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorts is voor de gehanteerde begrippen aangesloten bij de voor dit bestemmingplan relevante begrippen uit de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, een en ander als mogelijk gemaakt in de genoemde RO-standaarden 2012.

4.4 Opbouw van de planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

4.4.1 Inleidende regels

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gebruikt om interpretatieverschillen te voorkomen.

4.4.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, diepte, hoogte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

4.4.3 Bestemmingsregels

De ruimtelijke functies in het plangebied hebben in de planregels de hierna volgende bestemmingen gekregen.

Wonen

Voor de te realiseren nieuwbouw woningen is gekozen voor de bestemming Wonen. De locatie van de hoofdgebouwen is op de planverbeelding voorzien van een bouwvlak. Binnen deze bestemming is het mogelijk om maximaal 18 woningen te realiseren in de vorm van rijwoningen en appartementen. Voor de regeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Kern Maasland.

De gestapelde woningen zijn voorzien van een bouwaanduiding. Binnen de regels van deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bouwaanduiding te verwijderen voor het realiseren van twee twee-onder-één-kap woningen.

Verkeer

De aan te leggen nieuwe erfontsluiting en de aan te leggen parkeerplaatsen hebben in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen. Voor de regeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Kern Maasland.

Water

De te verbreden watergang heeft in het bestemmingsplan de bestemming Water gekregen. Voor de regeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Kern Maasland.

4.4.4 Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Middels deze dubbelbestemming kan er in het plangebied niet worden ontwikkeld alvorens middels archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn en/of eventuele aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld. Voor de regeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Kern Maasland.

Waterstaat - Waterkering

De keurzone van de primaire waterkering welke zich in het plangebied bevindt heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering gekregen. Voor de regeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Kern Maasland.

4.4.5 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelbepaling

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen voor afstanden tot aan de weg en water, voor ondergronds bouwen, voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In het artikel Algemene gebruiksregels zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn onder andere de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen;

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel "algemene bouwregels" vallen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels voor de verschillende wijzigingsbevoegdheden en voor toepassing van de nadere eisen regeling.

4.4.6 Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs - en slotregels aan de orde, zoals het overgangsrecht (bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.2.1 Bro) en de slotregel. De slotregel bevat alle bestemmingsplannen welke geheel of gedeeltelijk worden vervangen met dit bestemmingsplan en de titel van het plan.

4.5 Systematiek van de planverbeelding

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig met de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

- NL.IMRO.1842.bo14ML02-va01

De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;

De PDF- en Html-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

HOOFDSTUK V

Bestuurlijk overleg en draagvlak

5.1 Bestuurlijk overleg

5.1.1 Procedure

In de periode van juni 2014 tot en met eind juli 2014 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Gedurende deze periode is een reactie gegeven door het Hoogheemraadschap van Delfland en de Veiligheidsregio Haaglanden. Deze reacties hebben deels geleid tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

5.2 Zienswijzen

5.2.1 Procedure

Vanaf 16 januari 2015 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

5.2.2 Resultaat

Gedurende voornoemde periode zijn vier zienswijzen ingedied. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar Bijlage 6 van deze toelichting.

HOOFDSTUK VI

Uitvoerbaarheid

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1.1 *Exploitatieplan*

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor de ontwikkeling van de woningen in het plangebied is tussen de gemeente en de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten.

6.1.2 *Planschade*

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd op welke wijze wordt omgegaan met eventuele verzoeken om planschade.

B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

6.2 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

6.2.1 *Verkeersbesluiten*

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan worden geen daarop geënte verkeersbesluiten ingevolge artikel 18 van de Wegenverkeerswet 1994 genomen.

6.3 Ecologische uitvoerbaarheid

6.3.1 *Beschermde dier- en plantsoorten*

Ten behoeve van de eventueel aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied is in juli 2014 een ecoeffectscan opgesteld. Uit deze scan kan worden geconcludeerd dat het project buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones ligt. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

Beschermde soorten

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde

soorten er in het projectgebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de Flora- en faunawet. De conclusie van de toetsing worden hieronder weergegeven.

De onderstaande tabel geeft een beknopte weergave van de effecten van het project op beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet of Habitatrictlijn.

Soort	Wet*	Aanwezig	Effecten op functionaliteit
Vaatplanten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vogels			
Algemene inheemse vogels	FF3	Aanwezig	Mogelijk verlies en verstoring broedlocaties
Huismus	FF3	Aanwezig	Geen effect op de functionaliteit
Zoogdieren			
Algemene grondgebonden zoogdieren	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vleermuizen	FF3, HRIV	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Amfibieën			
Algemene amfibieën	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vissen			
Bittervoorn	FF3	Afwezig	Geen effect op de functionaliteit
Kleine modderkruiper	FF2	Afwezig	Geen effect op de functionaliteit
Overige soorten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrictlijn, Bijlage IV

Maatregelen

Per (potentieel) aanwezige beschermde soortgroep wordt de vervolprocedure aangegeven.

Vleermuizen

Met het verwijderen van de schuren met twee bouwlagen kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan of verstoord worden. Het verstoren of verwijderen van verblijfplaatsen van vleermuizen is in strijd met de Flora- en faunawet.

Om de aanwezigheid van vleermuisverblijven vast te stellen of uit te kunnen sluiten dient een vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden in de periode 15 mei t/m 31 oktober.

In het plangebied is een vervolg onderzoek verricht om te bepalen of er vleermuizen aanwezig zijn. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen de begrenzing van het projectgebied geen in- of uitvliegende of 'aantikkende' dieren zijn waargenomen. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat het projectgebied geen functie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen. Het complete vervolgonderzoek is opgenomen in Bijlage 2 van de toelichting.

Algemeen voorkomende dieren van tabel 1

Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van de potentieel aanwezige tabel 1-soorten geldt een vrijstelling. In het kader van Zorgplicht wordt geadviseerd om een vluchtweg voor dieren te allen te behouden bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Vogels

De nesten van vogels in het projectgebied zijn beschermd tijdens het broeden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen, wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg van 15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

Indien de werkzaamheden in de periode maart t/m juli worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden.

Indien vogelnesten aangetroffen worden, dienen de werkzaamheden nabij het nest uitgesteld te worden totdat de jongen uitgevlogen zijn of dient een verstoringvrije zone rond het nest opgesteld te worden.

Ter voorkoming van broedgevallen in het projectgebied, wordt geadviseerd het aanwezige groen in het projectgebied buiten het broedseizoen te verwijderen.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Met inachtneming van de maatregelen en het behoud van de functionele leefomgeving van eventueel aan te treffen vleermuizen en hun verblijfplaatsen kan uitgesloten worden dat een ontheffing van de Flora- en faunawet voor het project niet verleend kan worden. Geconcludeerd wordt dat strijdigheid van het bestemmingsplan met de Flora- en faunawet voorkomen kan worden en dat de natuurwetgeving de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 2 van de toelichting.

Bijlagen van de toelichting

BIJLAGE 1. AANVULLEND BODEMONDERZOEK

Van Mierlo Planontwikkeling BV
T.a.v. de heer R. van der Kruk
Postbus 218
3140 AE Maassluis



Kamerik, 9 juli 2014

project: 12097, 's Herenstraat 89 te Maasland
betreft: resultaten aanvullend historisch onderzoek

Geachte heer Van der Kruk,

Bij deze verstrekken wij de bevindingen van het aanvullend historisch onderzoek dat is uitgevoerd voor de locatie 's Herenstraat 89 te Maasland.

Doel

In verband met het indienen van een nieuw bestemmingsplan dient een aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het doel is het onderzoeken of er in de periode tussen juli 2007 en heden activiteiten hebben plaatsgevonden die een verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken. Indien dit het geval is zal ter plaatse een actualisatie onderzoek moeten plaatsvinden.

Door de heer M. de Jongh van de Omgevingsdienst Haaglanden is op 27 mei j.l. telefonisch aan Grondslag BV aangegeven dat een aanvullend historisch onderzoek voldoende is ter aanvulling op het onderzoek uit 2007 voor het indienen van een nieuw bestemmingsplan.

Locatiegegevens

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 4.200 m². De ligging van de onderzoekslocatie op de topografische kaart van Nederland (schaal 1:25.000) en de kadastrale tekening zijn weergegeven in bijlage I. Het perceel 's Herenstraat 89 is kadastraal bekend als gemeente Maasland, sectie H, nummer 1957. De x- en y-coördinaten van het perceel zijn 78,281 en 439,513. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 4.200 m². Het huidige woonhuis met garage en tuin vormt geen onderdeel van de onderzoekslocatie (circa 750 m²). De onderzoekslocatie is weergegeven op kaartmateriaal in bijlage II.

Voorgaande bodemonderzoeken

In 2007 is door Grondslag BV een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de rapportage wordt verwezen naar *'project 12097, verkennend en aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek, 's Herenstraat 89 te Maasland, d.d. 13 juli 2007*. Voor de beschrijving van de historische gegevens van het perceel tot juli 2007 wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Voor de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Uit de conclusies van het onderzoek blijkt dat:

Voormalige ondergrondse brandstoftanks

Ter plaatse van boring 3 bij voormalige (gesaneerde) ondergrondse brandstoftanks is een matige verhoging aan PAK aangetoond in de grond, waar zintuiglijk een sterke carboleumgeur en olie-water reactie is waargenomen. In het grondwater uit peilbuis 3 is een matige verhoging aan naftaleen en zijn lichte verhogingen aan aromaten en minerale olie gemeten. Deze verhogingen in grond/grondwater zijn aanvullend onderzocht. Rondom boring 3 zijn drie boringen verricht. In twee boringen (101 en 102) zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een PAK, minerale olie, aromaten en/of naftaleen verontreiniging. Deze waarnemingen zijn analytisch grotendeels bevestigd, er zijn met uitzondering van een zeer lichte verhoging aan xylenen in het grondwater, geen verhogingen aan PAK, minerale olie, overige aromaten en/of naftaleen aangetoond in grond/grondwater. In boring 103 is zintuiglijk een twijfelachtige geur waargenomen. Deze waarneming resulteert analytisch in lichte verhogingen aan PAK parameters en/of xylenen in grond/grondwater. Met het aanvullend onderzoek is aangetoond dat ter plaatse van boring 3 een kleinschalige matige verontreiniging aan PAK, minerale olie, aromaten en naftaleen aanwezig is in grond/grondwater. Er is derhalve geen aanleiding om een nader onderzoek te verrichten.

Erfgedeelte en vermoedelijke slootdemping

Ter plaatse van het erfgedeelte en de vermoedelijke slootdemping worden in de grond, naast lichte verhogingen aan metalen/PAK/minerale olie, matige en sterke verhogingen aan arseen, koper, lood en zink aangetroffen. Deze matige en sterke verhogingen komen vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 1,7 m-mv voor. In het grondwater is arseen en chroom licht verhoogd aangetoond.

Vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 0,8 m-mv bestaat de bodem hoofdzakelijk uit zand. Vanaf 0,8 m-mv bestaat de bodem hoofdzakelijk uit klei met plaatselijk veenlaagjes. In de bodem worden, met uitzondering van de boringen 2 en 16, tot een diepte van maximaal 2,0 m-mv bodemvreemde bijmengingen aan puin, kolen, hout, baksteen en/of slakken aangetroffen.

Er geen sprake van een logisch verontreinigingspatroon (aanwijsbare vlek). De oorzaak hiervan is hoogstwaarschijnlijk de verscheidenheid van het materiaal dat in de loop van de jaren is opgebracht voor het ophogen van de locatie. Lichte, matige- en sterke verhogingen aan arseen, koper, lood en zink in zand en klei (waarin zintuiglijk bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen) wisselen elkaar af. De gemiddelde concentraties hangen rondom de interventiewaarden. De bodem (tot circa 1,7 m-mv), vermengd met puin, kolen, hout, baksteen, en/of slakken wordt dan ook als heterogeen verontreinigde bodemlaag aangemerkt. De omvang van de verontreiniging bedraagt circa $(1700 \times 1,7) 2890 \text{ m}^3$. De omvang van de sterke verontreinigingen in grond is derhalve groter dan 25 m^3 . De vlekkenkaart van de grond is weergegeven bijlage II.

Asbest

In de bovengrond is geen asbest waargenomen en eveneens analytisch niet aangetoond.

Weiland

Ter plaatse van het weiland zijn lichte verhogingen aan metalen en PAK aangetoond. Deze kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Historie vanaf juli 2007 tot heden

Voor het historisch onderzoek zijn bij de gemeente en de omgevingsdienst de daar aanwezige gegevens opgevraagd vanaf de periode juli 2007 tot heden. Eveneens is door de eigenaar (mevrouw Mosterd) telefonisch informatie versterkt over de periode na juli 2007 tot heden.

Via mevrouw Mosterd is op 23 juni 2014 vernomen dat er op het terrein geen wijzigingen met betrekking tot de (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden ten opzichte van 2007. De bedrijfsactiviteiten betreffen nog steeds veehandel en het hobbymatig houden van koeien en schapen. Er zijn geen calamiteiten geweest die hebben kunnen leiden tot een bodemverontreiniging. Eveneens vindt er nog steeds geen opslag plaats van chemicaliën en/of olieproducten.

Door de heer L. Morauw van de gemeente Midden-Delfland is gemeld dat er geen bodemrapportage aanwezig is van na 2007. In het systeem van de gemeente zijn alleen gegevens aanwezig van voor 2007.

Door mevrouw Y. Veerman van de Omgevingsdienst Haaglanden is gemeld dat er geen relevante gegevens in het bodemdossier aanwezig zijn vanaf juli 2007.

Bij www.bodemloket.nl staat de locatie geregistreerd onder locatie ID ZH055500031. Er is geen aanvullende informatie geregistreerd als reeds bekende informatie na 2007.

Conclusies

Uit de bevindingen van het onderhavig aanvullend onderzoek blijkt dat er na juli 2007 geen activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk tot een verontreiniging van de bodem hebben geleid.

Er is derhalve geen noodzaak tot het uitvoeren van een actualisatie bodemonderzoek.

Wij vertrouwen er op u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Grondslag BV
i.o.



Pieter de Vries
Behandeld door Yvonne Haarhuis

BIJLAGE I : Regionale ligging onderzoekslocatie en kadastrale kaart
BIJLAGE II : Kaartmateriaal uit het bodemonderzoek van 2007

BIJLAGE I



Deze kaart is noordgericht.

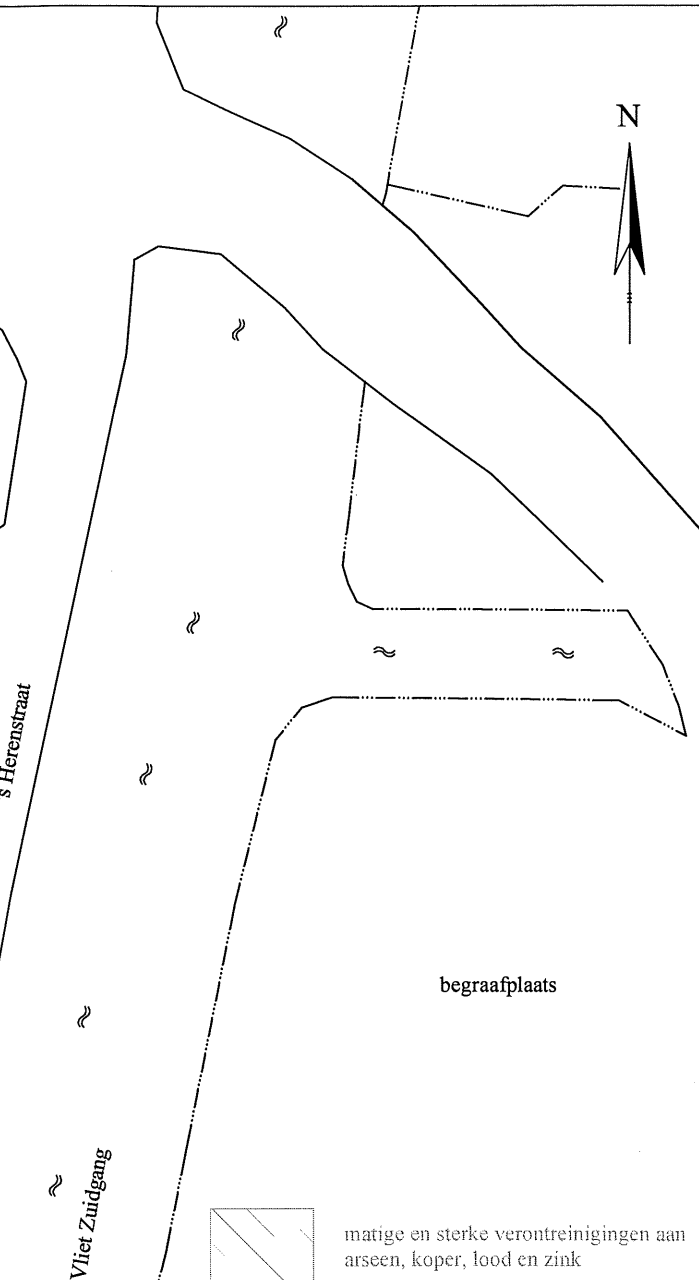
Schaal 1: 12500


Hier bevindt zich Kadastraal object MAASLAND H 1957
's-Herenstraat 89, 3155 SM MAASLAND
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i politiebureau j wegwijzer k kapel l kruis m vlampijp n telescoop o windmolen p waterradmolen q windmotor r windturbine s oliepompinstallatie t seinmast u zendmast v hunebed w monument x gemaal y kampeertrein z sportcomplex aa ziekenhuis ab c gemaal ac paal b grenspunt c boom ad schietbaan ae afrastering af hoogspanningsleiding met mast ag muur ah geluidswering</p>
--	---	--

BIJLAGE II



 matige en sterke verontreinigingen aan arseen, koper, lood en zink

VLEKKENKAART GROND

- Legenda**
- o - boorpunt
 - o - boorpunt met peilbuis
 - - gat tbv asbestonderzoek
 - A - vermoedelijke slootdemping (deellocatie 3)
 - B - dichte gierput
 - C - vaste mestplaats
 - D - oliespot (deellocatie 1)
 - E - contour gesaneerde 3 x olietanks (deellocatie 2)
 - F - vml. afleverpunten
 - G - afgevuilde og. HBO tank
 - H - opgehoogde erfdeel (deellocatie 4)

0 5 10 15 20 m Schaal: 1:500 Formaat: A3

Opdrachtgever: Baas & Groen woningen B.V.

Project: 's Herenstraat 89 te Maasland
Project nummer: 12097 Datum: 17-07-2007
Getekend: M.M. Bestandsnaam: 12097tek.dwg

grondslag
bodemkwaliteitsbureau

Kamerik (gem. Woerden)
Nijverheidsweg 7, 3471 GZ
Tel: 0348-402103
Fax: 0348-402703

Heerhugowaard
Galileistraat 69, 1704 SE
Tel: 072-5729437
Fax: 072-5721744

Steenwijk
Oevers 16, 8331 VC
Tel: 0521-521924
Fax: 0521-521928

BIJLAGE 2. ECO-EFFECTSCAN

**Eco-effectscan
's-Herenstraat 89
te Maasland**

**Opdrachtgever
Van Mierlo Planontwikkeling BV
te Maasdijk**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Eco-effectscan
's-Herenstraat 89
te Maasland**

Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl

**Opdrachtgever
Van Mierlo Planontwikkeling BV
te Maasdijk**



Datum: 2 juli 2014
Rapportnr: 214099/AQT301a FF/TG
Status: definitieve rapportage

COLOFON

Titel : *Eco-Effectscan 's-Herenweg 89 te Maasland*

Opdrachtgever : *Van Mierlo Planontwikkeling BV te Maasdijk*

Projectteam

Projectmanager : dhr. ing. A.P. Wubben
Contactpersoon : dhr. M.H.M. Groenewegen MSc
Auteur : dhr. M.H.M. Groenewegen MSc

Projectnummer : **214099**



Aqua-Terra Nova is lid van het Netwerk Groene Bureaus, de branche organisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging van groene adviesbureaus.

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring projectmanager	Vrijgave auteur
2 juli 2014	Definitief		

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doelstelling	2
1.3	Leeswijzer	2
1.4	Verantwoording	2
2	METHODE.....	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Projectbeschrijving	3
2.3	Beoordeling beschermde natuurgebieden	3
2.4	Wettelijk kader Flora- en Faunawet	3
2.5	Aanwezigheid beschermde planten en dieren	3
2.6	Effectbeoordeling en toetsing.....	4
2.7	Beoordeling uitvoerbaarheid en haalbaarheid Bestemmingsplan	5
3	PROJECTGEBIED	6
3.1	Ligging	6
3.2	Bestaande situatie.....	6
3.3	Beoogde situatie en activiteiten	7
4	RESULTATEN.....	8
4.1	Beschermde natuurgebieden.....	8
4.2	Vaatplanten.....	8
4.3	Vogels	8
4.4	Grondgebonden zoogdieren	8
4.5	Vleermuizen	9
4.6	Amfibieën en reptielen	9
4.7	Vissen.....	9
4.8	Overige beschermde soorten	9
4.9	Uitvoerbaarheid bestemmingsplan.....	10
5	CONCLUSIE EN MAATREGELEN	11
5.1	Beschermde natuurgebieden.....	11
5.2	Beschermde soorten	11
5.3	Maatregelen	11
5.4	Uitvoerbaarheid bestemmingsplan.....	12
6	REFERENTIES	13
BIJLAGE 1	WETTELIJK KADER	14
BIJLAGE 2	PROJECTGEBIED.....	16
BIJLAGE 3	BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN	18
BIJLAGE 4	WAARNEMINGEN.....	19

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Van Mierlo Plantontwikkeling BV beoogt nieuwbouw te realiseren. Voor dit project dienen onder andere de gevolgen van de ruimtelijke ingrepen op de aanwezige flora en fauna te worden weergegeven. In dit kader is de onderhavige Eco-effectscan uitgevoerd door Aqua-Terra Nova BV in opdracht van Van Mierlo Plantontwikkeling BV.

1.2 Doelstelling

De Eco-effectscan heeft als doel te inventariseren of het project in strijd zou kunnen zijn met de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur in de Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe worden de effecten van de activiteiten op beschermde gebieden en soorten inzichtelijk gemaakt en wordt geadviseerd hoe te handelen in het kader van de natuurwetgeving. Voor de vigerende wetgeving zie Bijlage 1.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksmethode en het toetsingskader van de Eco-effectscan beschreven. In hoofdstuk 3 worden het project en het projectgebied beschreven. De resultaten van de inventarisatie en de te verwachten effecten worden in hoofdstuk 4 beschreven. In hoofdstuk 5 volgen de conclusies en worden de maatregelen geadviseerd. Bronvermeldingen zijn in de tekst met een nummer aangegeven, wat naar het desbetreffende nummer in de referentielijst verwijst.

In de bijlagen wordt de natuurwetgeving toegelicht, zijn kaarten van het projectgebied opgenomen en is een inventarisatielijst opgenomen met de resultaten van het locatiebezoek en de literatuurstudie.

1.4 Verantwoording

Dit onderzoek geeft een zo volledig mogelijk beeld van aangetroffen aanwezige soorten en de effecten die het project op deze soorten kan hebben. Dit dient gezien te worden vanuit het perspectief dat het onderzoek gebaseerd is op een momentopname. De waarnemingen en conclusies sluiten niet uit dat de ecologie zich op het projectgebied onvoorspelbaar ontwikkeld. Indien dit het geval is dient de initiatiefnemer hiertoe adequate maatregelen te treffen.

2 METHODE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de resultaten van de voorliggende rapportage tot stand zijn gekomen. Dit hoofdstuk dient tevens als onderbouwing van de conclusies. In het kort wordt weergegeven hoe de Flora- en Faunawetgeving in het project wordt geborgd.

2.2 Projectbeschrijving

Het project wordt beschreven aan de hand van de door de opdrachtgever verstrekte informatie. Hiertoe wordt de omvang en ligging van het projectgebied beschreven in relatie tot groenstructuren in de omgeving, wordt de bestaande situatie geschetst en worden de beoogde activiteiten omschreven.

2.3 Beoordeling beschermde natuurgebieden

Op basis van provinciale en lokale kaartendatabases wordt de ligging van natuurgebieden in de omgeving van het projectgebied inzichtelijk gemaakt. Het betreft gebieden in de Natuurbeschermingswet en in de Ecologische Hoofdstructuur. Indien dergelijke beschermde natuurgebieden binnen een straal van 3 km van het projectgebied gelegen zijn, wordt de wettelijke status beschreven en wordt beoordeeld of negatieve effecten op de gebieden uitgesloten kunnen worden.

2.4 Wettelijk kader Flora- en Faunawet

Voor een uitgebreide omschrijving van de wet- en regelgeving zie Bijlage 1. In de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten aangewezen. Hierbij zijn soorten ingedeeld in 3 beschermingscategorieën (tabel 1, 2 en 3) en vormen vogels een aparte categorie. Aanvullend zijn de nesten van enkele vogels jaarrond beschermd.

De bescherming van soorten is met name gericht op populaties en verblijfplaatsen van individuen. Hierbij wordt het 'nee, tenzij'-principe gehanteerd. Handelingen in strijd met de verbodsbepalingen zijn per definitie verboden. Uitzonderingen voor overtreding van de verbodsbepalingen kunnen worden verleend middels vrijstellingen en ontheffingen. Tevens is de zorgplicht te allen tijde van kracht voor alle planten en dieren. Zie box 1 voor de relevante verbodsbepalingen bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen.

Box 1. Relevante verbodsbepalingen bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen

Art 2 (zorgplicht); verplichting om schadelijke handelingen achterwege te laten, zoveel als redelijkerwijs gevergd kan worden; Art. 8: verbod op het beschadigen etc. van groeiplaatsen van beschermde planten; Art. 9: verbod op het doden, verwonden, vangen, opsporen etc. van beschermde dieren; Art. 11: verbod op het beschadigen, verstoren etc. van verblijfplaatsen van beschermde dieren; Art. 12: verbod op het beschadigen, vernielen en uitnemen van eieren van beschermde dieren.

2.5 Aanwezigheid beschermde planten en dieren

Aan de hand van verspreidingsatlassen, overige naslagwerken en lokale waarnemingen uit o.a. www.waarneming.nl wordt een lijst samengesteld van tabel 1, 2 en 3-soorten en vogels met jaarrond beschermde nesten welke in de omgeving van het projectgebied zijn waargenomen. De lijst met beschermde soorten is een momentopname, is niet limitatief en kan aangevuld worden met beschermde soorten waarvan de aanwezigheid aannemelijk is. De inventarisatielijst wordt opgenomen in Bijlage 2 en dient als onderbouwing van de effectbeoordeling voor (potentieel) voorkomende soorten.

Voor deze soorten wordt op basis van het verkennend locatiebezoek de geschiktheid van biotopen in het projectgebied beoordeeld. In tabel 1 is een niet-limitatieve lijst van te beoordelen biotoopkenmerken weergegeven. Tijdens het locatiebezoek waargenomen beschermde soorten worden eveneens genoteerd.

Tabel 1. Beoordeling geschiktheid biotoop per soortgroep (niet limitatief)

Soortgroep	Biotoopkenmerken	Relevante biotoopfunctie
Planten	Vegetatiestructuur, bodemtype, vochtigheid, voedselrijkheid, begroeiing watergang, etc.	Standplaats
Vogels	Vegetatiestructuur, boomholten, holten onder dakpannen of in gebouwen, etc.	Vaste verblijfplaats of voortplantingslocatie c.q. nest
Reptielen en grondgebonden zoogdieren	Droge biotoop: vegetatiestructuur, bodemtype, vochtigheid, beschutting, etc.	Vaste verblijfplaats
Vleermuizen	Vegetatiestructuur, holten in bomen of in gebouwen, lijnvormige elementen, etc.	Vaste verblijfplaats, vliegroute, foerageergebied
Amfibieën	Vegetatiestructuur, begroeiing, doorzicht en uitklimbaarheid watergang, beschutting, etc.	Vaste verblijfplaats, migratieroute
Vissen	Vegetatiestructuur watergang en oevers, sliblaag, doorzicht, etc.	Vaste verblijfplaats
Overige soorten	Alle bovenstaande kenmerken, etc.	Vaste verblijfplaats

De beoordeling van de aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het projectgebied resulteert in de vaststelling:

- Niet aanwezig c.q. afwezig; de soort is niet in de omgeving waargenomen of het projectgebied vormt geen geschikt biotoop voor soort welke in de omgeving waargenomen is; de beoordeling van de afwezigheid wordt uitsluitend in uitzonderingen behandeld; soorten welke op de inventarisatielijst zijn opgenomen en niet worden behandeld, worden per definitie beoordeeld als niet aanwezig c.q. afwezig;
- niet uit te sluiten; de soort is in de omgeving waargenomen of kan op basis van betrouwbare bronnen* verwacht worden en het projectgebied vormt geschikt biotoop voor verblijfplaatsen of andere functionele onderdelen van de leefomgeving van de soort;
- aanwezig; de soort is tijdens het locatiebezoek waargenomen of de soort is in het projectgebied waargenomen op basis van betrouwbare bronnen*.

*Betrouwbare bronnen zijn minder dan 3 jaar oude gegevens van overige ter zake kundigen en de NDFP.

2.6 Effectbeoordeling en toetsing

Voor de aanwezige beschermde soorten of beschermde soorten waarvan de aanwezigheid niet uitgesloten kan worden, worden de effecten van de voorgenomen handelingen beoordeeld en getoetst aan de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet en de zorgplicht.

De toetsing is gericht op aantasting en verstoring van individuen en hun functionele leefomgeving. De toetsing is afhankelijk van de kwetsbare periode waarin handelingen een effect kunnen hebben. Vervolgens wordt beoordeeld of aantasting van individuen en hun functionele leefomgeving een effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van de regionale of landelijke populatie. Zie tabel 2 voor een niet-limitatief toetsingskader per soortgroep.

Tabel 2. Toetsing handelingen per soortgroep (indicatief en niet limitatief)

Soortgroep	Bovengrond Vergraven/ Kiepielen/ Verwijderen	Watergang Dempen/ Vergraven	Behouwing Slopen/ Renoveren	Bomen Kappen/ Snoeien	Toetsing gericht op
Planten	X	X	X		Verlies standplaats
Vogels	X	X	X	X	Verlies of verstoring nest
Grondgebonden zoogdieren	X			X	Verlies of verstoring verblijfplaats
Vleermuizen	X	X	X	X	Verlies of verstoring verblijfplaats, vliegroute of foerageergebied
Amfibieën	X	X			Verlies of verstoring verblijfplaats
Reptielen	X				Verlies of verstoring verblijfplaats
Vissen		X			Verlies of verstoring verblijfplaats
Overige soorten	X	X			Verlies of verstoring verblijfplaats

X = toetsing van de handeling op overtreding van verbodsbepaling of de zorgplicht

Per soortgroep worden de handelingen getoetst aan de verbodsbepalingen en de zorgplicht. Per beschermingscategorie worden hierbij verschillende toetsingskaders gehanteerd (zie tabel 3).

Tabel 3. Toetsingskader per beschermingscategorie

Categorie	Toetsingskader
Tabel 1 (Algemene soorten)	Voor handelingen in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling geldt een vrijstelling voor overtreding van de verbodsbepalingen.
Tabel 2 (Overige soorten)	Voor handelingen in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling geldt een vrijstelling voor overtreding van de verbodsbepalingen, mits de handelingen uitgevoerd worden conform een goedgekeurde gedragscode. Indien het niet mogelijk is om conform een gedragscode te werken, dan dient ontheffing aangevraagd te worden.
Tabel 3 (Soorten bijlage IV HR/bijlage 1 AMvB)	Effecten dienen te allen tijde voorkomen te worden. Indien effecten op soorten uit tabel 3 niet uitgesloten kunnen worden, dient de omvang van de mogelijke effecten inzichtelijk gemaakt te worden middels vervolgonderzoek.
Vogels	Verstoring of verwijdering van in gebruik zijnde nesten dient te allen tijde voorkomen te worden. Van ca. 15 vogelsoorten zijn de nesten jaarrond beschermd. Voor het verwijderen van dergelijke nesten is een ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.
Alle planten en dieren	In het kader van de zorgplicht dienen schadelijke effecten zoveel als redelijkerwijs verwacht kan worden voorkomen te worden, beperkt te worden of ongedaan gemaakt te worden.

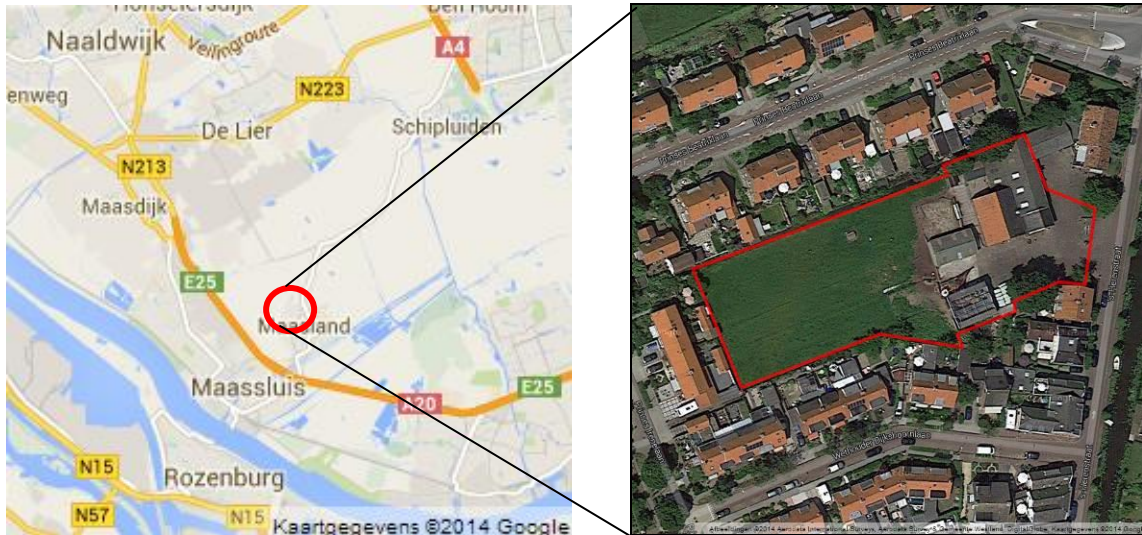
2.7 Beoordeling uitvoerbaarheid en haalbaarheid Bestemmingsplan

Tot slot wordt beoordeeld of de resultaten uit de Eco-Effectscan gebruik kunnen worden bij de ruimtelijke onderbouwing. Hierbij dient inzichtelijk te worden gemaakt of het bestemmingsplan, en de daaruit volgende ruimtelijke ingrepen, niet leiden tot een strijdigheid van het bestemmingsplan met de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en het EHS-beleid. Tot slot wordt geconcludeerd of de natuurwetgeving de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

3 PROJECTGEBIED

3.1 Ligging

Het projectgebied is gelegen aan de 's-Herenweg 89 in het centrum van Maasland te Zuid-Holland. Zie figuur 1 voor de ligging en bijlage 2 voor de begrenzing van het projectgebied.



Figuur 1. Ligging projectgebied

3.2 Bestaande situatie

Een weergave van de bestaande situatie is opgenomen in Bijlage 2. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 4.194 m² en is ongeveer voor de helft verhard.

De verharding bestaat uit bestrating, ca. 5 gedeeltelijk aaneengesloten schuurdelen en een kas. De schuurdelen zijn divers opgebouwd. Een aantal schuurdelen bestaan uit een enkele bouwlaag en zijn opgebouwd uit overwegend damwand of houten gevels en eternieten of damwand dakdelen. Overige schuurdelen bestaan uit 2 bouwlagen, hebben (deels geplamuurde en glad afgewerkte) enkelsteense bakstenen gevels zonder spouwmuur en dakdelen bestaande uit dakpannen of eternietplaten. Het groen in het projectgebied bestaat uit enkele vrijstaande bomen, een weide en enkele kleine bosschages. De weide wordt begraaasd door vee. Langs de noordzijde van de weide is een watergang gelegen. De watergang is ca. 2 meter breed en is slibrijk. Langs de watergang is enige oevervegetatie aanwezig.



Foto 1. Schuurdelen grenzend aan het erf



Foto 2. Schuur grenzend aan de woning (rechts)



Foto 3. Schuur met tochtgaten in enkelsteense gevel



Foto 4. Kas met damwand gevel en glazen dak



Foto 5. Weide en achterzijde woning P. Beatrixlaan nr. 21 (rechts)



Foto 6. Achterzijde schuren vanaf weide

3.3 Beoogde situatie en activiteiten

De activiteitenomschrijving is opgesteld aan de hand van plattegronden, ontwerptekeningen en de mondeling door de opdrachtgever verstrekte informatie.

In het projectgebied wordt de ontwikkeling van 18 woningen beoogd. Hiertoe zal de bestaande bebouwing verwijderd worden, kan het gehele projectgebied vergraven worden, kunnen watergangen gedempt of vergraven worden en zal de nieuwe situatie gerealiseerd worden.

Deze activiteiten vormen de basis van de Eco-effectscan.

4 RESULTATEN

4.1 Beschermde natuurgebieden

4.1.1 Natuurbeschermingswet

De dichtstbijzijnde beschermde gebieden in de Natuurbeschermingswet zijn gelegen op een afstand van meer dan 3 km van het projectgebied (zie bijlage 3 voor een kaart met de omliggende natuurgebieden). Het projectgebied ligt niet in en grenst niet aan een gebied in de Natuurbeschermingswet.

4.1.2 Ecologische hoofdstructuur

Vanaf ca. ca. 50 meter van het projectgebied zijn natuurgebieden in de EHS gelegen (zie bijlage 3). Het betreft de watergang De Zuidgaag vanaf de brug Commandeurskade. Effecten op gebieden in de EHS worden niet verwacht, vanwege de beperkte reikwijdte van het projectgebied en de voorgenomen activiteiten.

4.1.3 Toetsing

Het project ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

4.2 Vaatplanten

4.2.1 Aanwezige soorten

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde planten waargenomen. Het veldbezoek is uitgevoerd in de groei- en bloeiperiode van potentieel in het projectgebied voorkomende beschermde plantensoorten. Beschermde planten worden niet verwacht.

4.2.2 Toetsing

Beschermde planten worden niet verwacht en er is geen sprake van een nader toetsing aan de Flora- en faunawet met betrekking tot beschermde planten.

4.3 Vogels

4.3.1 Aanwezige soorten

In het projectgebied zijn algemeen voorkomende vogels aanwezig. De aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels zoals merel of koolmees kan niet uitgesloten worden in het weiland, bomen, de schuren of in de watergang.

Tijdens het veldbezoek zijn vogels waargenomen met jaarrond beschermde nesten. Het betreft foeragerende huismussen in het projectgebied en ca. 10 nestindicerende huismussen aan de achterzijde van de woningen aan de Prinses Beatrixlaan nrs. 19 en 21. Huismus is niet nestindicerend waargenomen in het projectgebied en nesten van huismus worden niet verwacht in te slopen schuren.

Het projectgebied vormt geen geschikt broedbiotoop voor gierzwaluwen, vanwege het ontbreken van geschikte invliegopeningen onder dakpannen. Tijdens het locatiebezoek zijn zolders onderzocht op sporen van uilen en uilen worden niet verwacht. In bomen zijn geen potentiële jaarrond beschermde nesten van zwarte kraai, ekster, buizerd of sperwer waargenomen en jaarrond beschermde nesten in bomen worden niet verwacht.

4.3.2 Toetsing

Met het uitvoeren van werkzaamheden in het projectgebied tijdens de broedperiode (maart t/m juli) kunnen nesten van algemene broedvogels verstoord worden of verloren gaan. Nesten van algemene broedvogels zijn beschermd tijdens het broeden en mogen tijdens de broedperiode niet verstoord of verwijderd worden.

4.4 Grondgebonden zoogdieren

4.4.1 Aanwezige soorten

In het projectgebied kan de aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren van tabel 1 niet uitgesloten worden, vanwege de aanwezigheid van onverharde delen. Het betreft hoofzakelijk muizen, egel en mol.

Strikt beschermde soorten grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht.

4.4.2 *Toetsing*

Met het verwijderen van het aanwezige groen en het vergraven van grond kunnen verblijfplaatsen van tabel 1-soorten verloren gaan en kunnen dieren gedood worden. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van tabel 1-soorten geldt een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet. De zorgplicht blijft echter wel van toepassing.

4.5 **Vleermuizen**

4.5.1 *Aanwezige soorten*

In het projectgebied kan de aanwezigheid van vleermuizen niet uitgesloten worden. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen niet uitgesloten worden, vanwege de aanwezigheid van geschikte holten in schuren met twee bouwlagen en geschikte invliegopeningen in ventilatiegaten op o.a. de kopgevels. De aanwezigheid van essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied wordt echter uitgesloten, vanwege de aanwezigheid van geschikte alternatieven in de omgeving. Specifiek betreft het mogelijke verblijfplaatsen van gewone- en ruige dwergvleermuis.

4.5.2 *Toetsing*

Met het verwijderen van de bebouwing kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan en kunnen vleermuizen gedood worden. Verblijfplaatsen en exemplaren van vleermuizen zijn strikt beschermd en mogen niet verstoord, verwijderd of gedood worden.

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden tussen zonsondergang en zonsopkomst in de periode maart t/m oktober kunnen foeragerende en vliegende vleermuizen verstoord worden. Voor het verstoren van vleermuizen op niet essentieel functionele gebieden is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. De zorgplicht blijft echter wel van toepassing.

4.6 **Amfibieën en reptielen**

4.6.1 *Aanwezige soorten*

In het projectgebied kan de aanwezigheid van algemeen voorkomende amfibieën van tabel 1 niet uitgesloten worden, vanwege aanwezigheid van onverharde delen en waterpartijen. Het betreft hoofdzakelijk gewone pad, groene kikker en kleine watersalamander.

Strikt beschermde soorten amfibieën en reptielen worden niet verwacht.

4.6.2 *Toetsing*

Met het verwijderen van onverharde delen kunnen verblijfplaatsen van tabel 1-soorten en kunnen dieren gedood worden. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van tabel 1-soorten is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig, maar de Zorgplicht is wel van toepassing.

4.7 **Vissen**

4.7.1 *Aanwezige soorten*

Tijdens het veldbezoek zijn de aanwezige watergangen bemonsterd. Beschermde vissoorten, zoals de in de omgeving vrij algemeen voorkomende kleine modderkruiper en bittervoorn, zijn niet waargenomen in de watergang. Beschermde vissen kunnen derhalve worden uitgesloten in het projectgebied.

4.7.2 *Toetsing*

Beschermde vissoorten zijn niet aanwezig en er is geen sprake van een nader toetsing aan de Flora- en faunawet met betrekking tot beschermde vissen.

4.8 **Overige beschermde soorten**

4.8.1 *Aanwezige soorten*

De aanwezigheid van overige beschermde soorten wordt uitgesloten, vanwege het ontbreken van geschikt biotoop. Een nadere toetsing is derhalve niet van toepassing voor overige beschermde soorten.

4.8.2 *Toetsing*

Overige beschermde soorten worden niet verwacht en er is geen sprake van een nader toetsing aan de Flora- en faunawet met betrekking tot overige beschermde soorten.

4.9 Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Uit de Eco-Effectscan blijkt dat in het plangebied strikt beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Overige strikt beschermde soorten of verblijfplaatsen worden niet verwacht in het plangebied en worden verder niet behandeld. Strijdigheid met de Natuurbeschermingswet 1998 en het EHS-beleid worden niet verwacht en worden eveneens niet behandeld.

Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen aan te kunnen tonen dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen, is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk voor de uitvoering van de ruimtelijke ingrepen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Beoordeeld wordt of strijdigheid van het bestemmingsplan met de Flora- en faunawet kan worden voorkomen c.q. of uitgesloten kan worden dat een ontheffing van de Flora- en faunawet niet verleend kan worden.

Ontheffingverlening in het kader van de Flora- en faunawet is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

1. Het project dient een bij wet genoemd belang;
2. Het project heeft geen negatieve invloed op de gunstige staat van instandhouding van de soorten waarvoor ontheffing wordt aangevraagd;
3. Er is geen sprake van een economisch gewin en alternatieven zijn niet beschikbaar;
4. Er wordt zorgvuldig gewerkt: aantasting van beschermde soorten en hun leefgebieden wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Om te kunnen beoordelen of strijdigheid van het bestemmingsplan met de Flora- en faunawet kan worden uitgesloten is het noodzakelijk om een worst-case benadering toe te passen. In voorliggend project wordt beoordeeld dat in het plangebied hooguit enkele zomer- en paarverblijven van een klein aantal gewone- en ruige dwergvleermuizen aanwezig kunnen zijn. Overige functies, zoals kraam- en winterverblijven en essentieel leefgebied, en verblijfplaatsen inclusief essentieel leefgebied voor overige vleermuissoorten worden niet verwacht.

4.9.1 Belang project

Voor verstoring van verblijfplaatsen van vleermuizen kan het belang 'ruimtelijke inrichting of ontwikkeling' aangedragen worden, mits de functionele leefomgeving van de aanwezige vleermuizen te allen tijde behouden kan blijven. Aangezien in de omgeving van het plangebied voldoende alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn zodat de functionele leefomgeving gegarandeerd kan worden, kan het belang 'ruimtelijk inrichting of ontwikkeling' gebruikt worden. Het project voldoet aan de voorwaarden van het belang.

4.9.2 Effect op gunstige staat van instandhouding

Gewone en ruige dwergvleermuis komen vrij algemeen voor in Zuid-Holland en Nederland. Een effect van het project op de gunstige staat van instandhouding, met inachtneming van het behoud van de functionele leefomgeving van vleermuizen, kan uitgesloten worden.

4.9.3 Overige voorwaarden

Het plan is locatiespecifiek. De gemeente Midden-Delfland heeft een voorkeur voor inbreidingsprojecten. Alternatieven leiden niet tot gunstige effecten of hebben vergelijkbare effecten. Er is geen economisch gewin van vleermuizen of hun verblijfplaatsen.

Voor het zorgvuldig werken wordt verwezen naar de adviezen in paragraaf 5.3. Indien de maatregelen uit paragraaf 5.3 worden uitgevoerd, het doden en verwonden van vleermuizen wordt voorkomen en verstoring van vleermuizen tot een minimum wordt beperkt, wordt het wordt zorgvuldig gewerkt conform de Flora- en faunawet.

4.9.4 Resumé

Met inachtneming van de maatregelen uit paragraaf 5.3 en het behoud van de functionele leefomgeving van eventueel aan te treffen vleermuizen en hun verblijfplaatsen kan uitgesloten worden dat een ontheffing van de Flora- en faunawet voor het project niet verleend kan worden. Geconcludeerd wordt dat strijdigheid van het bestemmingsplan met de Flora- en faunawet voorkomen kan worden en dat de natuurwetgeving de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5 CONCLUSIE EN MAATREGELEN

5.1 Beschermde natuurgebieden

Het project ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

5.2 Beschermde soorten

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïventariseerd welke beschermde soorten er in het projectgebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de Flora- en faunawet. De conclusie van de toetsing worden hieronder weergegeven.

De onderstaande tabel geeft een beknopte weergave van de effecten van het project op beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet of Habitatrichtlijn.

Tabel 4. Resultaten beschermde soorten

Soort	Wet*	Aanwezig	Effecten op functionaliteit
Vaatplanten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vogels			
Algemene inheemse vogels	FF3	Aanwezig	Mogelijk verlies en verstoring broedlocaties
Huismus	FF3	Aanwezig	Geen effect op de functionaliteit
Zoogdieren			
Algemene grondgebonden zoogdieren	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vleermuizen	FF3, HRIV	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Amfibieën			
Algemene amfibieën	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vissen			
Bittervoorn	FF3	Afwezig	Geen effect op de functionaliteit
Kleine modderkruiper	FF2	Afwezig	Geen effect op de functionaliteit
Overige soorten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, Bijlage IV

5.3 Maatregelen

Per (potentieel) aanwezige beschermde soortgroep wordt de vervolprocedure aangegeven.

5.3.1 Vleermuizen

Met het verwijderen van de schuren met twee bouwlagen kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan of verstoord worden. Het verstoren of verwijderen van verblijfplaatsen van vleermuizen is in strijd met de Flora- en faunawet.

Om de aanwezigheid van vleermuisverblijven vast te stellen of uit te kunnen sluiten dient een vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden in de periode 15 mei t/m 31 oktober.

Indien vleermuisverblijven worden aangetroffen, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet verkregen te worden voor het project en dienen alternatieve verblijfplaatsen (c.q. vleermuiskasten) aangeboden te worden.

5.3.2 Algemeen voorkomende dieren van tabel 1

Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van de potentieel aanwezige tabel 1-soorten geldt een vrijstelling. In het kader van Zorgplicht wordt geadviseerd om een vluchtweg voor dieren te allen te behouden bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

5.3.3 *Vogels*

De nesten van vogels in het projectgebied zijn beschermd tijdens het broeden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen, wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg van 15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

Indien de werkzaamheden in de periode maart t/m juli worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden. Indien vogelnesten aangetroffen worden, dienen de werkzaamheden nabij het nest uitgesteld te worden totdat de jongen uitgevlogen zijn of dient een verstoringvrije zone rond het nest opgesteld te worden.

Ter voorkoming van broedgevallen in het projectgebied, wordt geadviseerd het aanwezige groen in het projectgebied buiten het broedseizoen te verwijderen.

5.4 **Uitvoerbaarheid bestemmingsplan**

Met inachtneming van de maatregelen uit paragraaf 5.3 en het behoud van de functionele leefomgeving van eventueel aan te treffen vleermuizen en hun verblijfplaatsen kan uitgesloten worden dat een ontheffing van de Flora- en faunawet voor het project niet verleend kan worden. Geconcludeerd wordt dat strijdigheid van het bestemmingsplan met de Flora- en faunawet voorkomen kan worden en dat de natuurwetgeving de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

6 REFERENTIES

Algemene natuur- en beleidsinformatie

1. 'Flora- en faunawet', Ministerie van LNV, Den Haag, 2002.
2. 'Wijziging Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet', Staatscourant, Den Haag, 2 februari 2005.
3. 'Natuurbeschermingswet 1998', Ministerie van LNV, 1 oktober 2005.
4. 'Handreiking Flora- en faunawet', W.R.M. van Heusden & S.J. Vreugdenhil, Dienst landelijk gebied, oktober 2008.
5. 'Algemene handreiking Natuurbeschermingswet 1998', ministerie van LNV, www.minlnv.nl.
6. 'Handreiking Bestemmingsplan en Natuurwetgeving', Directie Natuur, Ministerie van LNV, www.minlnv.nl.
7. 'Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet', Dienst Regelingen, Ministerie van LNV, augustus 2009.
8. 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep', Dienst Regelingen, Den Haag, september 2009.

Algemene verspreidingsgegevens en verspreidingsatlassen

9. 'Protocol vleermuizen', Vakberaad vleermuizen, Netwerk Groene Bureaus, 24 januari 2012.
10. www.waarneming.nl
11. www.ravon.nl
12. 'Werkatlas verspreiding zoogdieren in Zuid-Holland 2000-2008', K. Mostert en J. Willemsen, Stichting Zoogdierwerkgroep Zuid-Holland, Delft, december 2008.
13. www.zoogdiervereniging.nl
14. www.sovon.nl
15. www.anemoon.nl

Locatie specifieke informatie en internetpagina's

16. Waarneming Aqua-Terra Nova tijdens het locatiebezoek ten behoeve van deze Eco-effectscan.
17. 'Gedragscode Flora- en Faunawet, Ruimtelijke ontwikkeling & inrichting', Stadswerk, augustus 2010.
18. www.pzh.nl: informatie over de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur
19. Schetsimpressie. Plan voor 18 woningen aan de 's-Herenstraat 89 te Maasland. Böhrtlingk Architectuur, 7 november 2013.

BIJLAGE 1 WETTELIJK KADER

Natuurbeschermingswet 1998

De natuurbeschermingswet 1998 heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. Hierin kan onderscheid worden gemaakt in Beschermd Natuurmonumenten en Natura2000-gebieden (zie box). Beschermd Natuurmonumenten omvatten zowel particuliere als staatseigendommen.

Handelingen binnen de beschermde gebieden worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Handelingen of activiteiten binnen én buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij de minister van EL&I of de provincie een vergunning heeft verleend. Hierbij wordt het 'Nee, tenzij' principe gebruikt en dient rekening gehouden te worden met invloeden van buiten het beschermde natuurgebied, de zogeheten 'externe werking'. Aanvullend dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van effecten in relatie tot andere projecten of plannen.

Ecologische Hoofdstructuur

In de EHS worden natuurgebieden onderling tot een samenhangend netwerk verbonden, o.a. via ecologische verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer;
- robuuste verbindingen en grote wateren.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in het Natuurbeleidsplan geïntroduceerd en het beleid is in de Nota Ruimte overgenomen. De juridische doorwerking van het rijksbeleid van de EHS wordt in de AMvB Ruimte, als onderdeel van de Wet Ruimtelijke Ordening, geborgd. De Provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing, begrenzing en de doelstelling van de EHS-gebieden in een verordening, in veel gevallen een natuurbeheerplan. De provinciale verordening bevat tevens regels voor bestemmingsplannen in de EHS. Dit betreft, conform de Spelregels EHS, een regeling over compensatie die er ten minste voor moet zorgen dat er geen netto verlies aan oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur optreedt en dat compensatie op de juiste wijze plaatsvindt. Tot slot zorgt de provinciale verordening ervoor dat de gemeente dit in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoordt.

Voor de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten zijn verboden, tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen beperkt en gecompenseerd worden."

Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Ingevolge het 'nee, tenzij principe' zijn handelingen in strijd met de Flora- en Faunawet per definitie verboden. De verboden handelingen zijn opgenomen in de verbodsbepalingen:

- Art. 8: verbod op het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen van beschermde inheemse planten.
- Art. 9: verbod op het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daartoe opsporen van beschermde inheemse dieren.
- Art. 10: verbod op het opzettelijk verontrusten van beschermde dieren.
- Art. 11: verbod op het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren.
- Art. 12: verbod op het beschadigen, vernielen en uitnemen van eieren van beschermde dieren.
- Art. 13: verbod op planten of dieren dan wel eieren, nesten of producten van dieren, te vervoeren, ten vervoer aan te bieden, af te leveren, of onder zich te hebben.

Aanvullend is in de Flora- en faunawet een zorgplicht opgenomen (artikel 2 Flora- en Faunawet). Uit de zorgplicht volgt dat een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelingen achterwege te laten, dan wel alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van hem geveerd kunnen worden om de gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Ontheffing Flora- en faunawet (artikel 75)

Voor overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet kan ontheffing aangevraagd worden. Voorwaarde voor het verkrijgen van een ontheffing is dat het project geen negatief effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten én mits het project een bij wet genoemd belang dient. Voor soorten die aangewezen zijn in de Vogel- of Habitatrichtlijnen dient het project aanvullende belangen te dienen. De beschermde soorten zijn in drie tabellen met verschillende beschermingsniveaus opgenomen. Vogels vallen buiten deze indeling en worden in de volgende paragraaf besproken. Voor algemeen voorkomende soorten (tabel 1) geldt o.a. voor ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling, waardoor een ontheffing niet nodig is. Voor schaarse soorten (tabel 2) is een ontheffing niet nodig, mits gebruik gemaakt wordt van een gedragscode. Voor strikt beschermde soorten (tabel 3) zal bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing nodig zijn. Voor alle inheemse soorten geldt daarnaast de algemene Zorgplicht, waarin gesteld wordt dat schade aan alle planten en dieren, zoveel als redelijkerwijs verwacht kan worden, voorkomen dient te worden.

Vogels

Van alle inheemse vogelsoorten zijn de nesten gedurende het broeden beschermd. De meeste vogels broeden in de periode 15 maart t/m 15 juli. Voor het verstoren van broedende vogels wordt in principe geen ontheffing verleend, omdat de verstoring eenvoudig voorkomen kan worden door de activiteiten buiten het broedseizoen uit te voeren. Van ca. 15 vogelsoorten zijn de nesten jaarrond beschermd. Deze vogelsoorten zijn in vier categorieën ingedeeld⁽⁸⁾:

- Cat 1 betreft vogelsoorten die het nest jaarrond gebruiken als vaste verblijfplaats,
- Cat 2 betreft koloniebroeders die elk broedseizoen terugkeren naar dezelfde nestlocatie en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop,
- Cat 3 betreft overige vogelsoorten die elk broedseizoen terugkeren naar dezelfde nestlocatie en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop,
- Cat 4 betreft vogelsoorten die elk broedseizoen terugkeren naar dezelfde nestlocatie en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn om een nest te bouwen.

Tot slot zijn de nesten van enkele vogelsoorten (uit Cat 5) alleen jaarrond beschermd indien zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, bijvoorbeeld als in de omgeving van een projectgebied geen of onvoldoende alternatieve geschikte nestplaatsen aangeboden worden.

Voor beschadiging of vernietiging van jaarrond beschermde vogelnesten (art. 11) kan alleen ontheffing worden verleend, indien het project een belang uit de Vogelrichtlijn dient.

Gedragscode


In een gedragscode is beschreven hoe tijdens de uitvoering van werkzaamheden de schade aan beschermde dieren en planten wordt voorkomen of tot een minimum wordt beperkt. De gedragscode moet aangeven hoe er in de praktijk "zorgvuldig wordt gehandeld". De gedragscode kan zelf worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister van EL&I. Indien men aantoonbaar werkt volgens een goedgekeurde gedragscode, geldt voor bepaalde activiteiten in het leefgebied van soorten van tabel 2 een vrijstelling. Voor bestendig beheer en onderhoudswerkzaamheden in natuurbeheer, landbouw of bosbouw geldt de gedragscode ook voor soorten uit tabel 3, met uitzondering van de soorten die ook onder Bijlage IV van de Habitatrichtlijn vallen.

BIJLAGE 2 PROJECTGEBIED

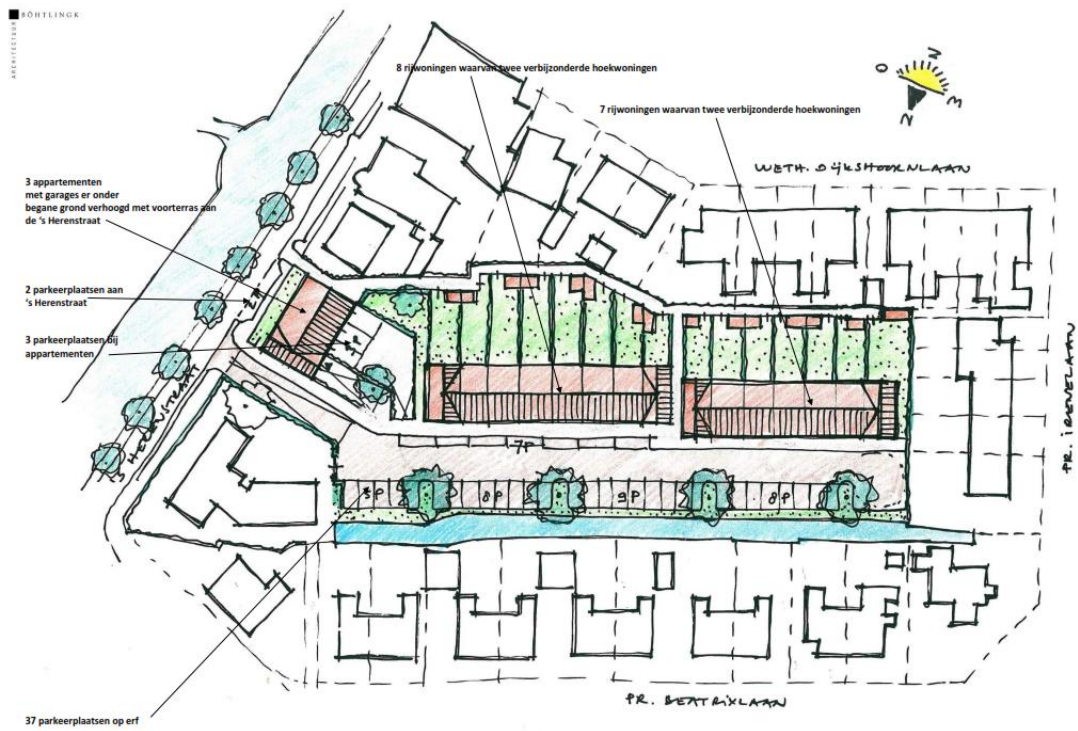
Bron: Google-maps

Bestaande situatie



 = projectgebied

Beoogde situatie⁽¹⁹⁾

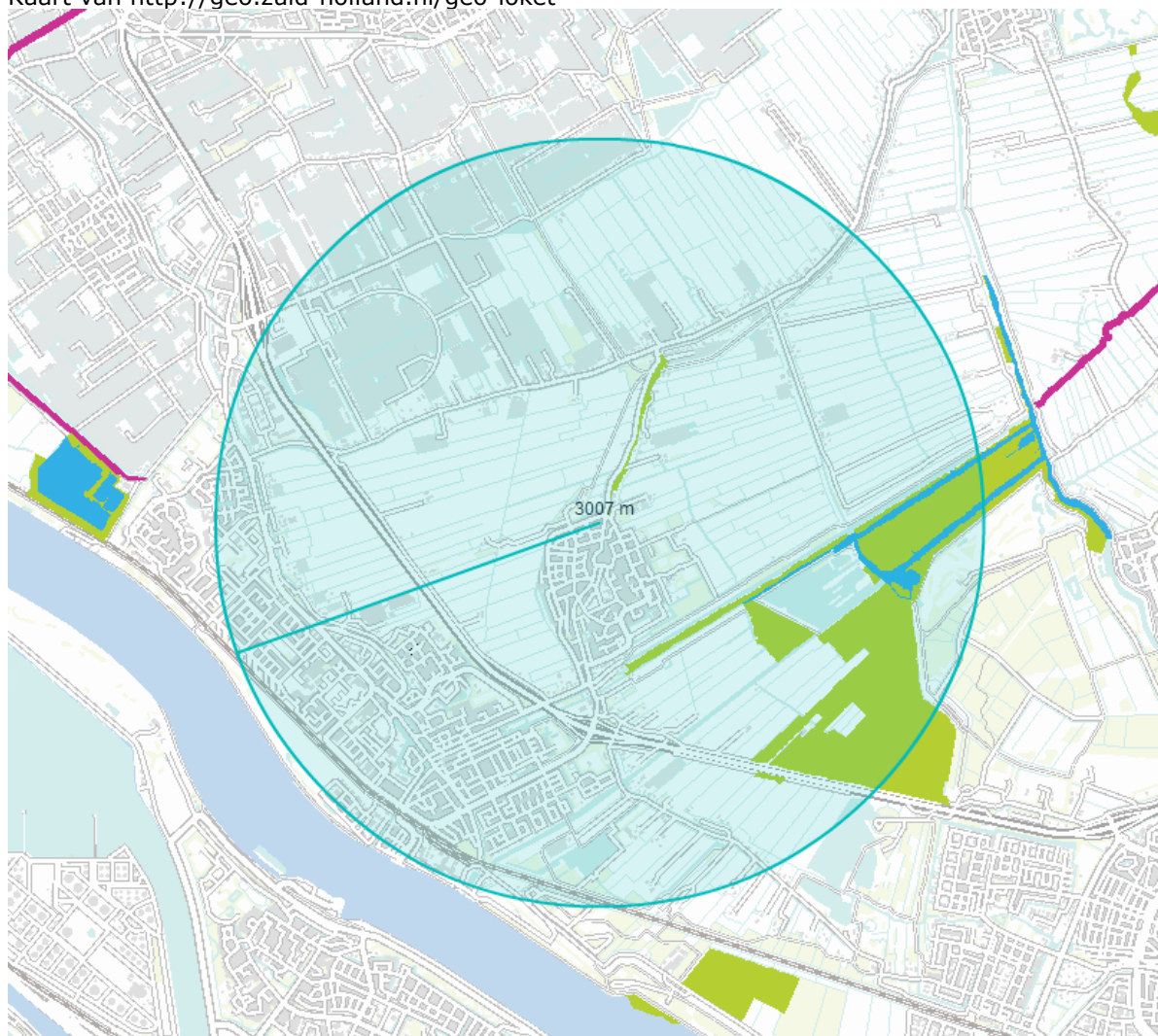


Schetsimpressie voor 18 woningen aan de 's Herenstraat 89 te Maasland Datum: 7 november 2013 werkcode: LM04

SITUATIE schaal 1:500

BIJLAGE 3 BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN

Kaart van <http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket>



Centrum cirkel = projectgebied indicatief

EHS

Op land

■ Bestaande en nieuwe natuur

■ Blijvend agrarisch gebied binnen Natura2000-gebied

■ Ecologische verbinding

■ Waternatuurgebied

Op Water

■ Grote wateren en Noordzee

Geen EHS

|||| Natura 2000 gebied

BIJLAGE 4 WAARNEMINGEN

Locatiebezoek: 2 juni 2013

Waarnemer: M.H.M. Groenewegen
 Weer: zon, droog, 19°C, windstil

Vogels met jaarrond beschermde nesten	Wet*	Bron**	Locatie
Gierzwaluw	FF cat 2	Wrn'11-'14	Maasland
Huismus	FF cat 2	ATN'14	Projectgebied: weiland
Roek	FF cat 2	Wrn'11-'14	Maasland
Grote gele kwikstaart	FF cat 3	Wrn'11-'14	Maasland
Kerkuil	FF cat 3	Wrn'11-'14	Maasland
Ooievaar	FF cat 4	Wrn'11-'14	Maasland
Boomvalk	FF cat 4	Wrn'11-'14	Maasland
Buizerd	FF cat 4	Wrn'11-'14	Maasland
Sperwer	FF cat 4	Wrn'11-'14	Maasland
Blauwe reiger	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Boerenzwaluw	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Boomkruiper	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Ekster	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Gekraagde roodstaart	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Grauwe vliegenvanger	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Groene specht	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Grote bonte specht	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Huiszwaluw	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
IJsvogel	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Koolmees	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Pimpelmees	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Spreeuw	FF cat 5	ATN'14	Projectgebied: weiland
Zwarte kraai	FF cat 5	ATN'14	Projectgebied
Zwarte Mees	FF cat 5	Wrn'11-'14	Maasland
Zoogdieren	Wet*	Bron**	Locatie
Gewone dwergvleermuis	FF3, HR IV	Wrn'11-'14	Maasland
Amfibieën en Reptielen	Wet*	Bron**	Locatie
Gewone pad	FF1	Wrn'11-'14	Maasland
Kleine watersalamander	FF1	Wrn'11-'14	Maasland
Planten	Wet*	Bron**	Locatie
Dotterbloem	FF1	Wrn'11-'14	Maasland
Zomerklokje	FF2	Wrn'11-'14	Maasland
Vissen	Wet*	Bron**	Locatie
Bittervoorn	FF3	Wrn'11-'14	Maasland
Ongewervelden	Wet*	Bron**	Locatie
Geen soorten waargenomen	n.v.t.	Wrn'11-'14	Maasland

*FF = Flora- en faunawet tabel 1, 2 or 3 of vogels categorie 1 t/m 4, HR IV = Habitatrichtlijn bijlage IV

**Bron	Omschrijving
ATN	tijdens het locatiebezoek aangetroffen
Wrn	Waarneming door derden van www.waarneming.nl

**Vleermuisonderzoek
's-Herenstraat 89
te Maasland**

**Opdrachtgever
Van Mierlo Planontwikkeling BV
te Maasdijk**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Vleermuisonderzoek
's-Herenstraat 89
te Maasland**

Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl

**Opdrachtgever
Van Mierlo
Planontwikkeling BV
te Maasdijk**



Datum: 24 oktober 2014
Rapportnr: 214099/AQT 302 FF/ML
Status: definitieve rapportage

COLOFON

Titel : **Vleermuisonderzoek 's-Herenstraat 89 te Maasland**

Opdrachtgever : **Van Mierlo Planontwikkeling BV te Maasdijk**

Contactpersoon : dhr. R. van der Kruk

Projectteam

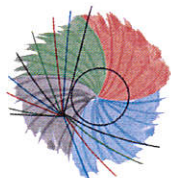
Projectmanager : ing. A.P. Wubben

Auteur : ing. M. Langstraat

Veldwerk : ing. M. Langstraat en M.H.M. Groenewegen MSc

Borging : ing. A.P. Wubben

Projectnummer : **214099**



Aqua-Terra Nova is lid van het Netwerk Groene Bureaus, de branche organisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging van groene adviesbureaus.

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring projectmanager	Goedkeuring auteur
24 oktober 2014	Definitief		

© 2014 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Doelstelling	2
1.3 Leeswijzer	2
1.4 Verantwoording	2
2 WERKWIJZE	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Projectbeschrijving	3
2.3 Wettelijk kader Flora- en Faunawet	3
2.4 Inventarisatie vleermuizen	3
2.5 Effectbeoordeling en toetsing.....	3
3 PROJECT	5
3.1 Ligging projectgebied.....	5
3.2 Bestaande situatie.....	5
3.3 Beoogde situatie en werkzaamheden	5
4 RESULTATEN	6
4.1 Locatiebezoeken	6
4.2 Vleermuizen	6
4.2.1 <i>Waarnemingen</i>	6
4.2.2 <i>Functionaliteit projectgebied</i>	6
4.2.3 <i>Effecten op individuen</i>	7
4.2.4 <i>Effecten op de gunstige staat van instandhouding lokale populatie</i>	7
5 CONCLUSIE	8
5.1 Functionaliteit projectgebied voor vleermuizen.....	8
5.2 Toetsing.....	8
5.2.1 <i>Maatregelen om de functionaliteit van het leefgebied te behouden</i>	8
5.2.2 <i>Ontheffingaanvraag</i>	8
6 BRONVERMELDING	9
BIJLAGE 1 VIGERENDE WETGEVING	10
BIJLAGE 2 WAARNEMINGEN VLEERMUIZEN	12

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Van Mierlo Plantontwikkeling BV is voornemens om bestaande bebouwing aan de 's-Herenstraat 89 te Maasland te slopen voor de ontwikkeling van 18 woningen. Uit voorgaand ecologisch onderzoek⁽¹⁵⁾ is gebleken dat verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied niet uitgesloten kunnen worden. In dit onderzoek wordt de aanwezigheid van vleermuizen in het projectgebied onderzocht door Aqua-Terra Nova BV in opdracht van de gemeente Westland.

1.2 Doelstelling

Het onderzoek heeft ten doel om vast te stellen:

1. of vleermuizen in het projectgebied aanwezig zijn;
2. wat de functionaliteit van het projectgebied en omgeving is voor vleermuizen;
3. welke effecten het project heeft op de functionele leefomgeving van vleermuizen.

Vervolgens wordt aangegeven of mogelijke negatieve effecten van het project te vermijden, mitigeren, en/of te compenseren zijn en welke vervolgpprocedure benodigd is.

1.3 Leeswijzer

In de inleiding worden de aanleiding en de doelstelling van het onderzoek beschreven. Hierna volgt hoofdstuk 2 met de werkwijze. In hoofdstuk 3 komen de resultaten van de inventarisatie aan de orde. Dit leidt in hoofdstuk 4 tot een conclusie over het voorkomen van beschermde soorten en de te nemen maatregelen. Hierna volgen de bronvermeldingen en de bijlagen met o.a. inventarisatiegegevens.

1.4 Verantwoording

Ecologisch medewerkers van Aqua-Terra Nova bv hebben ruime veldervaring in onderzoek naar vleermuizen en hebben daartoe gerichte cursussen gevolgd.

Dit onderzoek geeft een zo volledig mogelijk beeld van aangetroffen aanwezige soorten en de effecten die het project op deze soorten kan hebben. Dit dient gezien te worden vanuit het perspectief dat het onderzoek gebaseerd is op een momentopname. De waarnemingen en conclusies sluiten niet uit dat de ecologie zich op het projectgebied onvoorspelbaar ontwikkelt. Indien dit het geval is dient de initiatiefnemer hiertoe adequate maatregelen te treffen.

2 WERKWIJZE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de resultaten van de voorliggende rapportage tot stand zijn gekomen. Dit hoofdstuk dient tevens als onderbouwing van de conclusies. In het kort wordt weergegeven hoe de Flora- en Faunawetgeving in het project wordt geborgd.

2.2 Projectbeschrijving

Het project wordt beschreven aan de hand van de door de opdrachtgever verstrekte informatie. Hiertoe wordt de omvang en ligging van het projectgebied beschreven in relatie tot groenstructuren in de omgeving, wordt de bestaande situatie geschetst en worden de beoogde activiteiten omschreven.

2.3 Wettelijk kader Flora- en Faunawet

In de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten aangewezen. Hierbij zijn soorten ingedeeld in 3 beschermingscategorieën (tabel 1, 2 en 3) en vormen vogels een aparte categorie. Aanvullend zijn de nesten van enkele vogels jaarrond beschermd.

De bescherming van soorten is met name gericht op populaties en verblijfplaatsen van individuen. Hierbij wordt het 'nee, tenzij'-principe gehanteerd. Handelingen in strijd met de verbodsbepalingen zijn per definitie verboden. Uitzonderingen voor overtreding van de verbodsbepalingen kunnen worden verleend middels vrijstellingen en ontheffingen. Tevens is de zorgplicht te allen tijde van kracht voor alle planten en dieren. Zie box 1 voor de relevante verbodsbepalingen bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen.

Box 1. Relevante verbodsbepalingen bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen

Art 2 (zorgplicht); verplichting om schadelijke handelingen achterwege te laten, zoveel als redelijkerwijs gevergd kan worden;
Art. 8: verbod op het beschadigen etc. van groeiplaatsen van beschermde planten;
Art. 9: verbod op het doden, verwonden, vangen, opsporen etc. van beschermde dieren;
Art. 11: verbod op het beschadigen, verstoren etc. van verblijfplaatsen van beschermde dieren;
Art. 12: verbod op het beschadigen, vernielen en uitnemen van eieren van beschermde dieren.

2.4 Inventarisatie vleermuizen

De vleermuizeninventarisatie is uitgevoerd conform het Vleermuizenprotocol⁽⁶⁾ en de Soortenstandaards voor vleermuizen^(7,8). In het protocol en de soortenstandaards is de minimale inspanning omschreven om de aan- of afwezigheid van beschermde soorten te onderzoeken. Afwijkingen van het vleermuisprotocol en soortenstandaards worden onderbouwd bij de resultaten.

De inventarisaties zijn uitgevoerd in de geschikte periode door één ervaren veldwerker met batdetector (Pettersson D240x) en opnameapparatuur. Tijdens de inventarisaties zijn waarnemingen (soort, tijdstip, locatie, gedrag etc.) en de weersomstandigheden genoteerd en zijn geluidsopnamen van vleermuizen gemaakt. Geluidsopnamen zijn met Batsound geanalyseerd. De resultaten van de inventarisaties zijn weergegeven op kaarten. Aan de hand van de resultaten is de functionaliteit van het projectgebied voor beschermde soorten beschreven en zo nodig met foto's verduidelijkt.

Omdat de activiteit van vleermuizen afhankelijk is van de weersomstandigheden en vleermuizen regelmatig verhuizen tussen verschillende verblijfplaatsen, is het noodzakelijk meerdere malen bij gunstige weersomstandigheden te inventariseren. Gunstige weersomstandigheden zijn nachten met een temperatuur van >10°C en zonder harde wind of regen.

2.5 Effectbeoordeling en toetsing

Voor de aanwezige beschermde soorten worden de effecten van de voorgenomen handelingen beoordeeld en getoetst aan de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet en de zorgplicht.

De toetsing is gericht op aantasting en verstoring van individuen, hun voortplantingsplaatsen en overige vaste rust- en verblijfplaatsen en hun functionele leefomgeving. De toetsing is afhankelijk van de kwetsbare periode waarin handelingen een effect kunnen hebben. Vervolgens wordt beoordeeld of aantasting van individuen, verblijfplaatsen en hun functionele leefomgeving een effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van de regionale of landelijke populatie.

Per soortgroep worden de handelingen getoetst aan de verbodsbepalingen en de zorgplicht. Per beschermingscategorie worden hierbij verschillende toetsingskaders gehanteerd (zie tabel 3).

Tabel 1. Toetsingskader per beschermingscategorie

Categorie	Toetsingskader
Tabel 2 (voornamelijk wilde planten)	Conform de gedragscode dienen schadelijke effecten zoveel mogelijk voorkomen te worden, beperkt te worden of ongedaan gemaakt te worden, waarbij speciale aandacht uitgaat voor het behoud van de plaatselijke populatie.
Tabel 3 Soorten bijlage IV HR/bijlage 1 AMvB	Effecten dienen te allen tijde voorkomen te worden. Voor het verwijderen of verstoren van verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied is een ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.
Vogels	Verstoring of verwijdering van in gebruik zijnde nesten dient te allen tijde voorkomen te worden. Van ca. 15 vogelsoorten zijn de nesten jaarrond beschermd. Voor het verwijderen van dergelijke nesten is een ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

3 PROJECT

3.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de 's-Herenstraat 89 in Maasland te Zuid-Holland. Zie figuur 1 voor de ligging en bijlage 2 voor de begrenzing van het projectgebied. Het projectgebied bestaat uit een weiland en een aantal schuren achter de woningen aan de straten Prinses Beatrixlaan, Prinses Irenelaan en Wethouder Dijkshoornlaan. De schuren staan op het erf van de 's-Herenstraat 89.



Figuur 1. Ligging projectgebied

3.2 Bestaande situatie

Een weergave van de bestaande situatie is opgenomen in Bijlage 2. De gebiedsomschrijving is overgenomen uit de Eco-Effectscan⁽¹⁵⁾:

Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 4.194 m² en is ongeveer voor de helft verhard. De verharding bestaat uit bestrating, ca. 5 gedeeltelijk aaneengesloten schuurdelen en een kas. De schuurdelen zijn divers opgebouwd. Een aantal schuurdelen bestaan uit een enkele bouwlaag en zijn opgebouwd uit overwegend damwand of houten gevels en eternieten of damwand dakdelen. Overige schuurdelen bestaan uit 2 bouwlagen, hebben (deels geplamuurde en glad afgewerkte) enkelsteense bakstenen gevels zonder spouwmuur en dakdelen bestaande uit dakpannen of eternietplaten. Het groen in het projectgebied bestaat uit enkele vrijstaande bomen, een weide en enkele kleine bosschages. De weide wordt begraasd door vee. Langs de noordzijde van de weide is een watergang gelegen. De watergang is ca. 2 meter breed en is slibrijk. Langs de watergang is enige oevervegetatie aanwezig.

Geschikte invliegopeningen en achterliggende potentiële verblijfplaatsen zijn aanwezig achter de houten betimmering van de schuren.

3.3 Beoogde situatie en werkzaamheden

In het projectgebied wordt de ontwikkeling van 18 woningen beoogd. Hiertoe zal de bestaande bebouwing en beplanting verwijderd worden, kan het gehele projectgebied vergraven worden en zal de nieuwe situatie gerealiseerd worden. De activiteitenomschrijving is overgenomen uit de Quickscan flora en fauna⁽¹⁵⁾:

Met de sloop van de bebouwing kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord, beschadigd of vernietigd worden.

Deze activiteiten vormen de basis van de toetsing aan de Flora- en faunawet.

4 RESULTATEN

4.1 Locatiebezoeken

In totaal zijn 4 locatiebezoeken uitgevoerd. Zie tabel 2 voor de data en weersomstandigheden tijdens de locatiebezoeken.

Datum	Tijd	Weersomstandigheden
2 juli 2014	23:00 – 01:00 uur	onbewolkt, 16°C, wind 3 Bft
11 juli 2014	03:15 – 05:00 uur	Mistig, 18°C, windstil
27 augustus 2014	22:30 – 00:30	Bewolkt, buiig, 17 °C, wind 3 bft
16 september 2014	22:00 – 00:00 uur	onbewolkt, 17°C, windstil

Tabel 2. Logboek locatiebezoeken

4.2 Vleermuizen

4.2.1 Waarnemingen

De waarnemingen zijn in bijlage 2 op kaarten weergegeven. Zie tabel 3 voor een beknopt resultatenoverzicht.

Soort	Gedrag	Locatie	Aantal
Gewone dwergvleermuis	Foeragerend	Over weiland achter erf, langs schuur	1
		Buiten projectgebied: Watergang Zuidgaag	2
		Buiten projectgebied: 's-Herenstraat 88	1
	Overvliegend	Over erf	2
		Over weiland achter erf	3
		Langs voorzijde huis	1
		Buiten projectgebied: langs watergang Zuidgaag	2
Laatvlieger	Overvliegend	Over weiland achter erf	1

Tabel 3. Waarnemingen vleermuizen (buiten projectgebied is in grijs & schuin weergegeven)

In het projectgebied zijn 2 soorten waargenomen, de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger.

Binnen de begrenzing van het projectgebied zijn geen in- of uitvliegende, aantikkende, zwermende of baltsende dieren waargenomen. Er is geen verblijfplaats indicierend gedrag bij vleermuizen aangetroffen binnen de begrenzing van het projectgebied.

Binnen de begrenzing van het projectgebied is in het voorjaar boven het erf aan de achterzijde van de 's-Herenstraat 89, rond de schuren en boven het weiland, één gewone dwergvleermuis foeragerend waargenomen. Bij alle veldbezoeken zijn één of twee gewone dwergvleermuizen gefoerageerd waargenomen boven de watergang Zuidgaag (buiten de begrenzing van het projectgebied). In het najaar is eenmaal een foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen boven de tuin van de naastgelegen woning: 's-Herenstraat 88.

Verspreid over de inventarisaties zijn incidenteel overvliegende gewone dwergvleermuizen en eenmaal een laatvlieger waargenomen.

4.2.2 Functionaliteit projectgebied

Binnen de begrenzing van het projectgebied zijn geen in- of uitvliegende of 'aantikkende' dieren waargenomen. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat het projectgebied geen functie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen.

Overvliegende en foeragerende dieren zijn slecht incidenteel waargenomen binnen de begrenzing van het projectgebied. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het projectgebied geen belangrijke functie heeft als foerageergebied of vliegroute voor vleermuizen.

Boven de watergang de Zuidgaag zijn vrijwel continu foeragerende of overvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen. In de omgeving van het projectgebied zijn een of enkele verblijfplaatsen aanwezig. Omdat de overvliegende dieren boven het projectgebied allen in de avond vanuit het westen in de richting van het oosten vlogen (in de richting van de watergang Zuidgaag). Bevinden verblijfplaatsen zich waarschijnlijk ten westen van het projectgebied en verplaatsen de dieren zich in de richting van de watergang en het weiland om te foerageren.

De dieren maakten diffuus gebruik van het weiland en tuinen in de omgeving van het projectgebied. Er is geen sprake van een essentiële vliegroute en/of foerageergebied.

4.2.3 Effecten op individuen

Met het realiseren van de nieuwbouw kunnen enkele foeragerende en overvliegende vleermuizen verstoord worden. De watergang naast het projectgebied betreft een foerageergebied voor enkele individuen. Er zijn echter voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig die als vliegroute en foerageergebied kunnen dienen. Er zijn geen essentiële foerageergebieden en/of vliegroutes in of langs het projectgebied aanwezig.

4.2.4 Effecten op de gunstige staat van instandhouding lokale populatie

Boven en nabij het projectgebied zijn ca. 5 gewone dwergvleermuizen en 1 overvliegende laatvlieger waargenomen. Vanwege het beperkte aantal waargenomen vleermuizen in het projectgebied wordt uitgesloten dat het project een effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie gewone dwergvleermuizen en laatvlieger.

5 CONCLUSIE

5.1 Functionaliteit projectgebied voor vleermuizen

In het projectgebied 's-Herenstraat 89 zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen of essentiële onderdelen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving aanwezig. Overvliegende en foeragerende dieren zijn incidenteel waargenomen. In de omgeving van het projectgebied zijn geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes aanwezig die onderdeel zijn van de functionele leefomgeving van verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving.

5.2 Toetsing

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig binnen het plangebied. Verstoring of effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen zijn hiermee uitgesloten. Met het realiseren van de nieuwbouw kan een niet-essentieel foerageergebied van enkele gewone dwergvleermuizen tijdelijk verstoord worden. Omdat er voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig zijn is er geen sprake van overtreding van de flora en faunawet.

5.2.1 Maatregelen om de functionaliteit van het leefgebied te behouden

Door het treffen van eenvoudige maatregelen kan verstoring van het foerageergebied voorkomen worden. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om in de periode maart t/m oktober geen werkzaamheden uit te voeren tussen zonsondergang en zonsopkomst.

5.2.2 Ontheffingaanvraag

Er is geen sprake van verstoring van verblijfplaatsen of essentieel foerageergebied en/of vliegroutes. Het aanvragen van een ontheffing voor de geplande werkzaamheden is niet noodzakelijk.

6 BRONVERMELDING

1. 'Flora- en faunawet', Ministerie van LNV, Den Haag, 2002.
2. 'Wijziging Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet', Staatscourant, Den Haag, 2 februari 2005.
3. 'Handreiking Flora- en faunawet'. W.R.M. van Heusden & S.J. Vreugdenhil, Dienst landelijk gebied. Oktober 2008.
4. 'Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet', Dienst Regelingen, Ministerie van LNV, augustus 2009.
5. 'Handleiding SOVON Broedvogelonderzoek', SOVON Vogelonderzoek Nederland, 2011.
6. 'Vleermuizenprotocol'. GAN & Netwerk Groene Bureaus. 27 maart 2013.
7. 'Soortenstandaard Gewone dwergvleermuis'. Dienst Landelijk Gebied, Ministerie van EL&I. December 2011.
8. 'Soortenstandaard Ruige dwergvleermuis'. Dienst Landelijk Gebied, Ministerie van EL&I. December 2011.
9. www.zoogdiervereniging.nl
10. www.vleermuis.net
11. www.vleermuizenindestad.nl
12. www.minlnv.nl
13. 'Werkatlas verspreiding zoogdieren in Zuid-Holland 2000-2008'. K. Mostert en J. Willemsen, Stichting Zoogdierwerkgroep Zuid-Holland, Delft. December 2008.
14. 'Vleermuizen'. C. Dietz *et al.*. Tirion Natuur. Utrecht, 2011.
15. 'Eco-Effectscan 's-Herenstraat te Maasland, 2 juli 2014.', dhr. M.H.M. Groenewegen. 214099/Aqua-Terra Nova 301a FF/TG.
16. 'Gedragscode Flora- en Faunawet voor de Bouw- en Ontwikkelsector'. Bouwend Nederland en Neprom, 20-04-2009.

BIJLAGE 1 VIGERENDE WETGEVING

Flora- en faunawet

In 2002 is de nieuwe Flora- en faunawet in werking getreden. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet geldt voor de aangewezen beschermde soorten in heel Nederland, dus ook buiten beschermde natuurgebieden. Bij het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten wordt het 'nee, tenzij principe' gehanteerd. Dit betekent dat potentieel schadelijke handelingen per definitie verboden zijn. De schadelijke handelingen zijn opgenomen in de onderstaande verbodsbepalingen:

- Art. 8: verbod op het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen van beschermde inheemse planten.
- Art. 9: verbod op het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daartoe opsporen van beschermde inheemse dieren.
- Art. 10: verbod op het opzettelijk verontrusten van beschermde dieren.
- Art. 11: verbod op het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren.
- Art. 12: verbod op het beschadigen, vernielen en uitnemen van eieren van beschermde dieren.
- Art. 13: verbod op planten of dieren dan wel eieren, nesten of producten van dieren, te vervoeren, ten vervoer aan te bieden, af te leveren, of onder zich te hebben.

Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal een ontheffing ex. Artikel 75 moeten worden aangevraagd. De doelstelling van de wet is om van de beschermde soorten in Nederland duurzame populaties in stand te houden. Hiertoe dient de 'gunstige staat van instandhouding' van de soort gewaarborgd te worden. Indien het behoud van de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten gegarandeerd is, zo nodig door het treffen van mitigerende maatregelen, is er geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen. Indien hiertoe mitigerende maatregelen nodig zijn, dient aantoonbaar volgens een ecologisch werkprotocol of een goedgekeurde gedragscode gewerkt te worden. Een ontheffing zal dan niet nodig zijn.

Ontheffing Flora- en faunawet (artikel 75)

Voor overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet kan ontheffing aangevraagd worden. Voorwaarde voor het verkrijgen van een ontheffing is dat het project geen negatief effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten én mits het project een bij wet genoemd belang dient. Voor soorten die aangewezen zijn in de Vogel- of Habitatrichtlijnen dient het project aanvullende belangen te dienen. De beschermde soorten zijn in drie tabellen met verschillende beschermingsniveaus opgenomen. Vogels vallen buiten deze indeling en worden in de volgende paragraaf besproken. Voor algemeen voorkomende soorten (tabel 1) geldt o.a. voor ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling, waardoor een ontheffing niet nodig is. Voor schaarse soorten (tabel 2) is een ontheffing niet nodig, mits gebruik gemaakt wordt van een gedragscode. Voor strikt beschermde soorten (tabel 3) zal bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing nodig zijn. Voor alle inheemse soorten geldt daarnaast de algemene Zorgplicht, waarin gesteld wordt dat schade aan alle planten en dieren, zoveel als redelijkerwijs verwacht kan worden, voorkomen dient te worden.

Vogels

Van alle inheemse vogelsoorten zijn de nesten gedurende het broeden beschermd. De meeste vogels broeden in de periode 15 maart t/m 15 juli. Voor het verstoren van broedende vogels wordt in principe geen ontheffing verleend, omdat de verstoring eenvoudig voorkomen kan worden door de activiteiten buiten het broedseizoen uit te voeren. Van ca. 15 vogelsoorten zijn de nesten jaarrond beschermd. Deze vogelsoorten zijn in vier categorieën ingedeeld⁽⁸⁾:

- Cat 1 betreft vogelsoorten die het nest jaarrond gebruiken als vaste verblijfplaats,
- Cat 2 betreft koloniebroeders die elk broedseizoen terugkeren naar dezelfde nestlocatie en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop,
- Cat 3 betreft overige vogelsoorten die elk broedseizoen terugkeren naar dezelfde nestlocatie en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop,
- Cat 4 betreft vogelsoorten die elk broedseizoen terugkeren naar dezelfde nestlocatie en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn om een nest te bouwen.

Tot slot zijn de nesten van enkele vogelsoorten (uit Cat 5) alleen jaarrond beschermd indien zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, bijvoorbeeld als in de omgeving van een projectgebied geen of onvoldoende alternatieve geschikte nestplaatsen aangeboden worden.

Voor beschadiging of vernietiging van jaarrond beschermde vogelnesten (art. 11) kan alleen ontheffing worden verleend, indien het project een belang uit de Vogelrichtlijn dient.

Gedragscode

In een gedragscode beschrijft een organisatie hoe tijdens de uitvoering van werkzaamheden de schade aan beschermde dieren en planten wordt voorkomen of tot een minimum wordt beperkt. De gedragscode moet aangeven hoe er in de praktijk "zorgvuldig wordt gehandeld". De gedragscode kan zelf worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister van EL&I. Indien men aantoonbaar werkt volgens een goedgekeurde gedragscode, hoeft men voor activiteiten in het leefgebied van soorten van tabel 2 geen ontheffing aan te vragen. Voor bestendig beheer en onderhoudswerkzaamheden in natuurbeheer, landbouw of bosbouw geldt de gedragscode ook voor soorten uit tabel 3, met uitzondering van de soorten die ook onder Bijlage IV van de Habitatrichtlijn vallen.




Zorgplicht

Bij elk project, op elke locatie en bij elke handeling of activiteit geldt naast de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bovendien de 'zorgplicht'. Een ieder (van de projectontwikkelaar die achter zijn bureau werkt aan de opzet van een nieuw project tot aan de uitvoerende mensen op de bouwlocatie) dient zó te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dieren- en plantensoorten geen of zo min mogelijk hinder ondervinden.

BIJLAGE 2 WAARNEMINGEN VLEERMUIZEN




A. Geclusterde waarnemingen 2 juli en 11 juli 2014



-  = Projectgebied
-  = Gewone dwergvleermuis
-  = Laatvlieger

B. Geclusterde waarnemingen 27 augustus en 16 september 2014



-  = Projectgebied
-  = Gewone dwergvleermuis
-  = Laatvlieger

BIJLAGE 3. AKOESTISCH ONDERZOEK

bouwfysica
bouwtechniek
installatietechniek



Project
18 woningen aan de 's-Herenstraat 89, Maasland

Opdrachtgever
Van Mierlo Planontwikkeling

Architect
Böthlingk Architectuur

Omschrijving
Onderzoek wegverkeerslawaaï

Datum
24.07.2014

R814096aaA0

bouwfysica
bouwtechniek
installatietechniek



Project
18 woningen aan de 's-Herenstraat 89, Maasland

Opdrachtgever
Van Mierlo Planontwikkeling

Architect
Böthlingk Architectuur

Omschrijving
Onderzoek wegverkeerslawaaï

R814096aaA0

Datum
24.07.2014

Adviseur
ir M. Dikken

SAMENVATTING VAN HET UITGEVOERDE ONDERZOEK

In het voorliggende rapport worden de resultaten gegeven van een uitgevoerd akoestisch onderzoek behoeve van een bouwplan dat maakt onderdeel uitmaakt van de 4e partiële herziening Bestemmingsplan Kern Maasland 2008: 't Wijland. Het bouwplan bestaat uit een appartementengebouw (met 3 woningen) aan de 's-Herenstraat en 2 rijen met eengezinswoningen (15 woningen op het terrein achter het appartementengebouw).

In het voorliggende rapport zijn de resultaten weergegeven van een in het kader van de Wet Geluidhinder uitgevoerd akoestisch onderzoek ten behoeve van een bouwplan waarin geluidgevoelige bestemmingen zijn gesitueerd. Hierbij zijn de geluidbelastingen (uitgedrukt in Lden) voor het jaar 2024 berekend.

De maximaal berekende geluidbelasting ten gevolge van de maatgevende weg bedraagt 47 dB in het jaar 2024, inclusief de in artikel 110g van de Wet geluidhinder (Wgh) genoemde aftrek van 5 dB. Deze geluidbelasting is afkomstig van wegverkeer op de Molenweg. Geconcludeerd wordt dat de voorkeurgrenswaarde niet wordt overschreden. Er is geen hogere-waardenprocedure benodigd. De hoogst berekende gecumuleerde belasting bedraagt 58 dB exclusief aftrek art. 110g Wgh.

<u>INHOUD</u>	<u>BLZ.</u>
1. Inleiding	4
2. Normstelling	5
3. Berekeningsmethode	7
4. Stedenbouwkundige situatie en verkeersgegevens	9
5. Berekeningen	11
6. Conclusies en aanbevelingen	12

Figuur 1 t/m 5

BIJLAGE(N)

Bijlage 1 – Verkeersintensiteiten

Bijlage 2 – Invoergegevens en rekenresultaten

Bijlage 3 – Overzicht berekeningsresultaten

1. INLEIDING

In opdracht van Van Mierlo Planontwikkeling is door Böhlingk Architectuur een schetsimpressie gemaakt voor de nieuwbouw van 18 woningen aan de 's-Herenstraat te Maasland.

Het bouwplan maakt onderdeel uit van de 4e partiële herziening Bestemmingsplan Kern Maasland 2008: 't Wijland en bestaat uit een appartementengebouw (met 3 woningen) aan de 's-Herenstraat en 2 rijen met eengezinswoningen (15 woningen op het terrein achter het appartementengebouw).

In opdracht van Van Mierlo Planontwikkeling is in het kader van de eisen volgens de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de geluidgevoelige bestemmingen van het bouwplan. Andere geluidbronnen zijn niet aanwezig.

In het kader van de toetsing aan de Wet geluidhinder is er sprake van een bestaande weg (wegen) en van nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied.

Bij de totstandkoming van het voorliggende onderzoek is gebruik gemaakt van:

- verkeersintensiteiten volgens opgave van de gemeente Midden-Delfland (d.d. 14.07.2014);
- een door de opdrachtgever verstrekte digitale topografische situatietekening;
- schetsimpressie van Böhlingk Architectuur (d.d. 07.11.2013);
- foto's van de directe omgeving van het bouwplan.

2. NORMSTELLING

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet zeker gesteld worden, dat aan de verschillende normwaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh) wordt voldaan. Deze normwaarden gelden aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied of het te onderzoeken bouwplan.

Buiten het onderzoek blijven wegen gelegen binnen een woonerf of voor wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt ¹.

Volgens artikel 74 van de wet wordt aan elke zijde van een weg een zone onderscheiden. De breedte van de zone is gerelateerd aan het aantal rijstroken en de aard van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk). In de onderstaande tabel 1 is de zonebreedte aangegeven voor de verschillende situaties die de wet onderscheidt.

tabel 1 – breedte geluidzones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk gebied ^a		Buitenstedelijk gebied ^b		
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200	350	250	400	600

^a Als stedelijk gebied wordt aangemerkt (artikel 1 Wgh) het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom dat in de zone van autowegen en autosnelwegen ligt.

^b Als buitenstedelijk wordt aangemerkt (artikel 1 Wgh) het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg dat binnen de bebouwde kom ligt.

Ingevolge artikel 110g uit de Wet geluidhinder mag bij toetsing aan de eisen, een aftrek in rekening worden gebracht op de berekende geluidbelastingen. Deze aftrek is volgens art. 3.4 van het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" vastgesteld op:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatieve toetsingsnelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De voorkeurgrenswaarde voor nieuw te projecteren woningen binnen een zone van een bestaande weg bedraagt 48 dB.

Volgens artikel 76 van de Wet geluidhinder is het mogelijk onder voorwaarden een ontheffing te krijgen van de genoemde voorkeurgrenswaarde. In de onderhavige situatie geldt een hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB.

Wettelijk is bepaald dat voordat een ontheffing kan worden verleend, onderzoek moet worden uitgevoerd naar de eventueel mogelijke maatregelen waarmee de geluidbelasting kan worden

¹ Volgens de Wet geluidhinder hebben 30 km/uur-wegen geen zone. Op grond van jurisprudentie (zaaknummer 200203751/1 van de afdeling Bestuursrechtspraak) is echter gebleken, dat in het kader van goede ruimtelijke ordening wel degelijk de invloed van 30 km/uur-wegen meegenomen moet worden bij de bepaling van de feitelijk optredende geluidbelasting.

teruggedrongen. Ten slotte zal bij invulling van het bestemmingsplan op bouwplanniveau de eventueel verleende hogere waarde moeten worden getoetst aan het hogere-grenswaardenbeleid van de gemeente Midden-Delfland.

3. BEREKENINGSMETHODE

De berekening van het verkeerslawaai is gebaseerd op de "Standaard Rekenmethode II (SRM II)" conform bijlage III van het "Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012". Hierbij is gebruik gemaakt van het software-programma "WinHavik 8.53" van dirActivity software. Dit programma maakt gebruik van een dirActivity invoermodel en berekent via het Haskoning rekenhart de resultaten. Hierbij is een driedimensionaal rekenmodel opgesteld, waarmee de geluidoverdracht van de verschillende bronnen wordt berekend. Naast de brongegevens worden de gesteldheid van het overdrachtsgebied (bodemabsorptiegebieden), hoogteverschillen, afschermdende en reflecterende objecten ingevoerd. De geluidbelasting wordt vastgesteld middels beoordelingspunten op de gevels van de geluidgevoelige bestemmingen. De berekeningen zijn uitgevoerd met een instelling van de vaste sectorhoek van 2°. Standaard worden dergelijke akoestische berekeningen zodanig uitgevoerd dat het effect van één reflectie in rekening is gebracht.

De geluidbelasting varieert in de tijd, door onder andere verschillen in verkeersaanbod en rijnsnelheid. De wet onderscheidt gedurende een etmaal drie perioden, te weten:

- dagperiode (07.00-19.00 uur);
- avondperiode (19.00-23.00 uur);
- nachtperiode (23.00-07.00 uur).

De geluidbelasting L_{den} wordt bepaald op grond van de berekende gemiddelde A-gewogen geluidniveaus over de lange termijn van elke periode. Omdat geluid gedurende de avond- en de nachtperiode meer gehinderden oplevert dan overdag, wordt bij de bepaling van L_{den} meer gewicht gegeven aan de geluidbelasting gedurende de avond- en nachtperiode. De geluidbelasting wordt dan als volgt bepaald:

$$L_{den} = 10 \times \log \frac{1}{24} \times [12 \times 10^{(L_{day}/10)} + 4 \times 10^{((L_{evening} + 5)/10)} + 8 \times 10^{((L_{night} + 10)/10)}]$$

De geluidbelastingen zijn berekend en weergegeven in twee decimalen (vier significante). Afronding vindt plaats volgens de volgende methode:

- een waarde wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde getal (bijvoorbeeld 64.49 is 64 en 64.51 is 65);
- indien een decimale waarde uitkomt op 50 wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde even getal (64.50 is 64)².

De aldus berekende geluidbelasting L_{den} wordt getoetst aan de in het vorige hoofdstuk genoemde eisen volgens de Wet geluidhinder, onder aftrek van de correcties als genoemd in artikel 110g uit de Wet.

Ten behoeve van het treffen van akoestische maatregelen aan gevels van geluidgevoelige ruimten wordt uitgegaan van gecumuleerde geluidbelastingen.

Voor het vaststellen van de gecumuleerde geluidbelastingen wordt de volgende procedure gevolgd:

- de weg die in een waarneempunt de maatgevende geluidbelasting oplevert, dient als basis voor de te bepalen gecumuleerde geluidbelasting;

² Omdat een waarde van 0.50 in computertermen vrijwel nooit exact 0.50 is (maar bv 0.500001 of 0.499999), kan het zijn, dat softwarematig toch wordt afgerond naar een oneven getal.

- bij deze maatgevende belasting wordt eventueel de hoogste kruispunttoeslag gesommeerd;
- de geluidbelasting ten gevolge van de maatgevende weg, inclusief kruispunttoeslag, wordt vervolgens gecumuleerd met het geluid van alle overige aanwezige wegen.

4. STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE EN VERKEERSGEGEVENS

Voor het uitgevoerde akoestische onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

geluidzones

In het onderzoek zijn alle wegen opgenomen welke een zodanige zonebreedte hebben, dat het bouwplan in deze zone is gesitueerd.

De Molenweg is de enige weg welke een zodanige zonebreedte heeft dat het bouwplan binnen deze zone is gesitueerd. De Molenweg is buitenstedelijk gesitueerd en heeft 2 rijbanen; er geldt een maximale rijnsnelheid van 60 km/uur. De zonebreedte bedraagt daarom 250 meter³.

Voor de overige wegen (alle binnenstedelijk gelegen) geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Deze wegen kennen derhalve geen wettelijke zone.

bebouwing

Het plan is gesitueerd in een stedelijk gebied. Op basis van een visuele inspectie ter plaatse en de beschikbare foto's en de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie zijn de bebouwingshoogten vastgesteld. Het nieuw te realiseren appartementengebouw aan de 's-Herenstraat heeft volgens opgave van de opdrachtgever een hoogte van maximaal 12 meter. De eengezinswoningen zijn maximaal 10 meter hoog.

bodem

Het RMG 2012 onderscheidt akoestisch harde en akoestisch niet-harde bodemverhardingen. Onder akoestisch hard (B=0) wordt verstaan: klinkers, asfalt, beton, andere bodemverhardingen, wateroppervlakken en dergelijke. Als akoestisch niet hard (B=1) gelden: ballastbed, grasland, landbouwgrond met of zonder gewas, zandvlakten, bodem zonder vegetatie en dergelijke.

In het akoestisch model is de bodem is hard verondersteld, met uitzondering van weilanden e.d. (100% absorberend) en enige overige oppervlakken met een overwegend akoestisch zachte ondergrond. Voor deze oppervlakken is – rekening houdende met de plaatselijk aanwezige verhardingen – uitgegaan van een absorptie van 50% (tuinen) tot 80% (groenstroken, parken e.d.).

De verharding van de voor het bouwplan zoneplichtige wegen (en eventuele overige wegen) is weergegeven in tabel 2.

In het akoestisch model is uitgegaan van een vlak maaiveld (referentieniveau). Voor de begraafplaats (ter hoogte van de 's-Herenstraat is uitgegaan van een enigszins verhoogd maaiveld (1 meter hoger dan het referentieniveau). Ter plaatse van het water is rekening gehouden met een enigszins verlaagd "maaiveld" (0.5 meter lager dan het referentieniveau).

³ Volgens art. 75 lid 3 Wet geluidhinder loopt bij het einde van de weg de zone door over een afstand gelijk aan de breedte van de zone ter hoogte van het einde van de weg. De zone loopt door langs een lijn die is gelegen in het verlengde van de weg. Zij behoudt de breedte die zij had ter hoogte van het einde van de weg.

gegevens wegverkeer

De verkeersgegevens zijn gebaseerd op de door de gemeente verstrekte informatie (zie bijlage 1), te weten:

- een kaart met verkeersintensiteiten in 2022 (inclusief effect realisatie Blankenburgtunnel);
- een gespecificeerde telling van het verkeer op de Molenweg (uurlijkse gegevens per voertuigcategorie);
- een opgave van de aanwezige wegdekverhardingen en maximum snelheden.

In het akoestisch model zijn de verkeersgegevens verwerkt van de 's-Herenstraat, Commandeurskade, Commandeurskade/Hofsingel, Drie Hoeven, Molenweg, Prinses Beatrixlaan, Prinses Irenelaan, en de Wethouder Dijkshoornlaan.

Voor de Molenweg geldt een maximale snelheid van 60 km/uur resp. 30 km/uur. In zuidelijke richting geldt een maximum snelheid van 60 km/uur tot ongeveer ter hoogte van de noordelijke gevel van de woning aan de Pr. Beatrixlaan 1 (waarna vervolgens 30 km/uur geldt). In noordelijke richting staat het bord "einde 30 km/uur-zone" ter hoogte van de noordelijke gevel van de woning aan de Pr. Beatrixlaan 1. Het bord "maximum snelheid 60 km/uur" staat ca. 50 meter verderop bij het bord "einde bebouwde kom". In het akoestisch model is als uitgangspunt gehanteerd dat het verkeer in noordelijke richting tussen het bord "einde 30 km/uur-zone" en het bord "maximum snelheid 60 km/uur" een snelheid van 60 km/uur heeft ("worst case scenario").

Voor de overige wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

De wegdekverharding van de Molenweg en de Commandeurskade/Hofsingel is van asfalt (DAB). De overige wegen hebben een klinkerverharding.

Voor de Wethouder Dijkshoornlaan zijn geen intensiteiten op de kaart aangegeven. In overleg met de gemeente is voor deze weg uitgegaan van een intensiteit op basis van een kengetal. Volgens CROW kan voor een dergelijke weg uitgegaan worden van een verkeersgeneratie van 8 voertuigbewegingen per woning per etmaal. De 23 aanwezige woningen resulteren dus in een verkeersintensiteit van 184 mvt/etm.

De verkeersintensiteiten voor het jaar 2024 zijn berekend door de intensiteit in 2022 te verhogen met een percentage autonome groei van 2% per jaar (volgens opgave van de gemeente).

De gemeente beschikt niet over een uitsplitsing van de verkeersintensiteiten per periode per voertuigcategorie. In overleg met de gemeente is aangehouden dat deze verdeling voor alle beschouwde wegen gelijk is aan die van de Molenweg (zie onderstaande tabel).

tabel 2 – verkeersintensiteit als percentage van de etmaalintensiteit

periode	intensiteit als % van de etmaalintensiteit	aandeel per voertuigcategorie		
		licht	middel	zwaar
daguur	6.84%	91.7%	4.5%	3.8%
avonduur	2.66%	95.9%	2.9%	1.2%
nachtuur	0.92%	95.1%	3.2%	1.7%

5. BEREKENINGEN

In figuur 1 is de situatietekening gegeven welke als digitale ondergrond heeft dienst gedaan. In figuur 2 is het ingevoerde akoestisch model weergegeven. In figuur 3 is ingezoomd op de onderzoekslocatie, waarbij de nummering van de waarneempunten is weergegeven. De waarneempunten zijn gesitueerd ter plaatse van de diverse gevels van de woningen op 2, 5, 8 en 11 meter hoogte. De complete invoergegevens zijn opgenomen in bijlage 2.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de maatgevende weg (Molenweg, 60 km/uur) is weergegeven in figuur 4. In figuur 5 is de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven (alle wegen, inclusief 30 km/uur-wegen).

In bijlage 3 zijn de complete berekeningsresultaten weergegeven voor de situatie 2024. Hierin is per waarneempunt en per waarneemhoogte de berekende geluidbelasting voor het zoneplichtige deel van de Molenweg en de 30 km/uur-wegen. In de laatste kolom zijn de gecumuleerde geluidbelastingen opgenomen. Deze gecumuleerde waarde wordt gebruikt voor het berekenen van akoestische maatregelen in gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorkeurgrenswaarde niet wordt overschreden.

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op grond van de uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat de hoogst optredende geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen ten gevolge van de zoneplichtige wegen 47 dB bedraagt (na aftrek conform art 110g Wgh, zie figuur 4). De hoogst optredende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 58 dB (exclusief aftrek art. 110g Wgh, zie figuur 5).

Geconcludeerd kan worden dat de voorkeurgrenswaarde niet wordt overschreden. Er behoeft derhalve geen hogere-waardenprocedure gevolgd te worden.

Opgemerkt dient te worden dat voor het onderhavige project uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken of de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van verblijfsgebieden in woonfuncties, voldoet aan de eisen gesteld in art. 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit. Als uitgangspunt voor dat onderzoek dienen de gecumuleerde geluidbelastingen zoals vermeld in bijlage 3 en in figuur 5.

Wolf Dikken adviseurs

project 's-Herenstraat, 't Wijland, Maasland
opdrachtgever van Mierlo



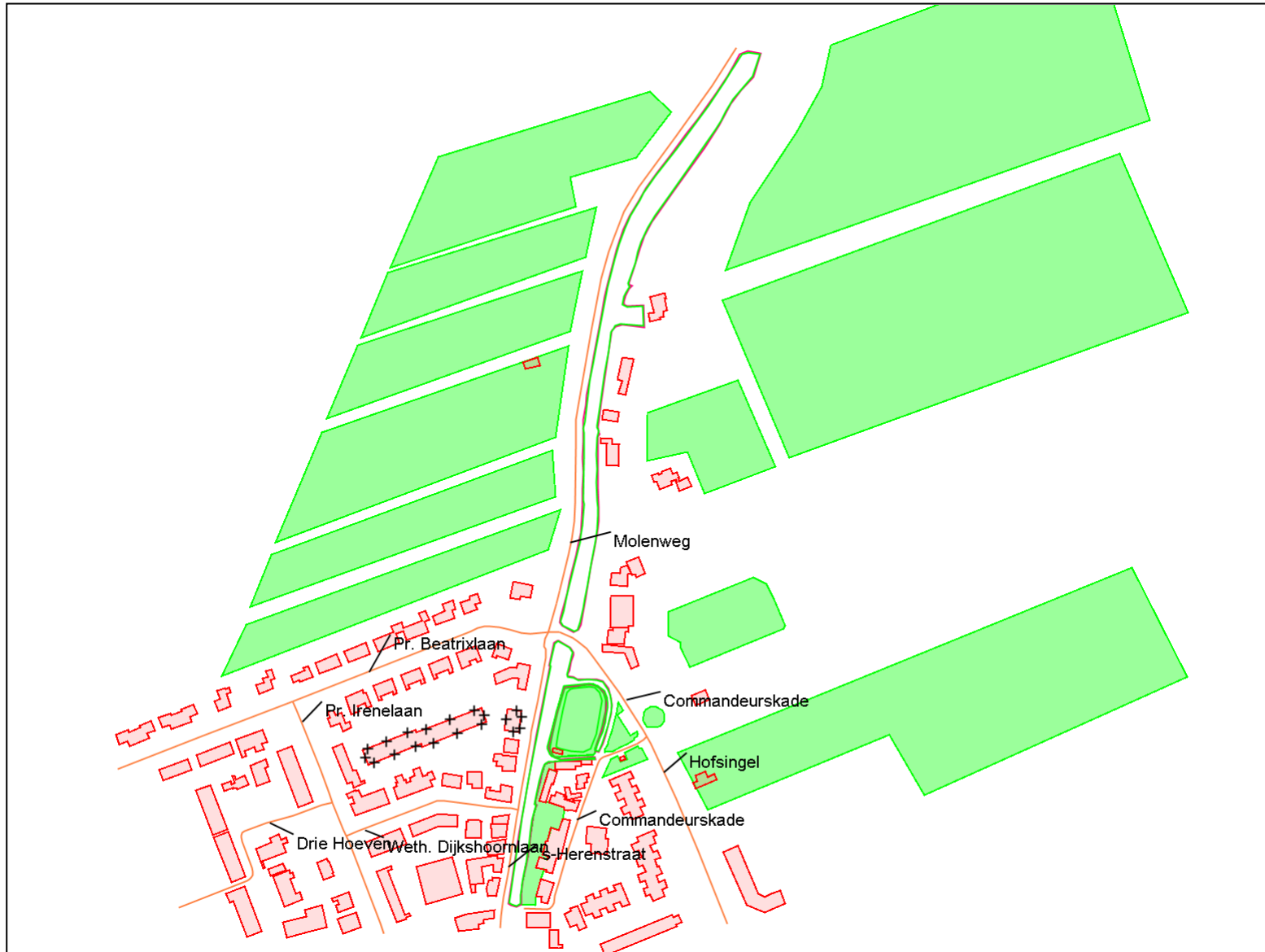
- objecten**
- bodemabsorptie
 - bebouwing
 - rijlijn
 - hardzachtlijn
 - hoogtelijn met scherm
 - +** waarneempunt gevel

omschrijving
figuur 1 - Situatie
en digitale ondergrond



Wolf Dikken adviseurs

project 's-Herenstraat, 't Wijland, Maasland
opdrachtgever van Mierlo Planontwikkeling



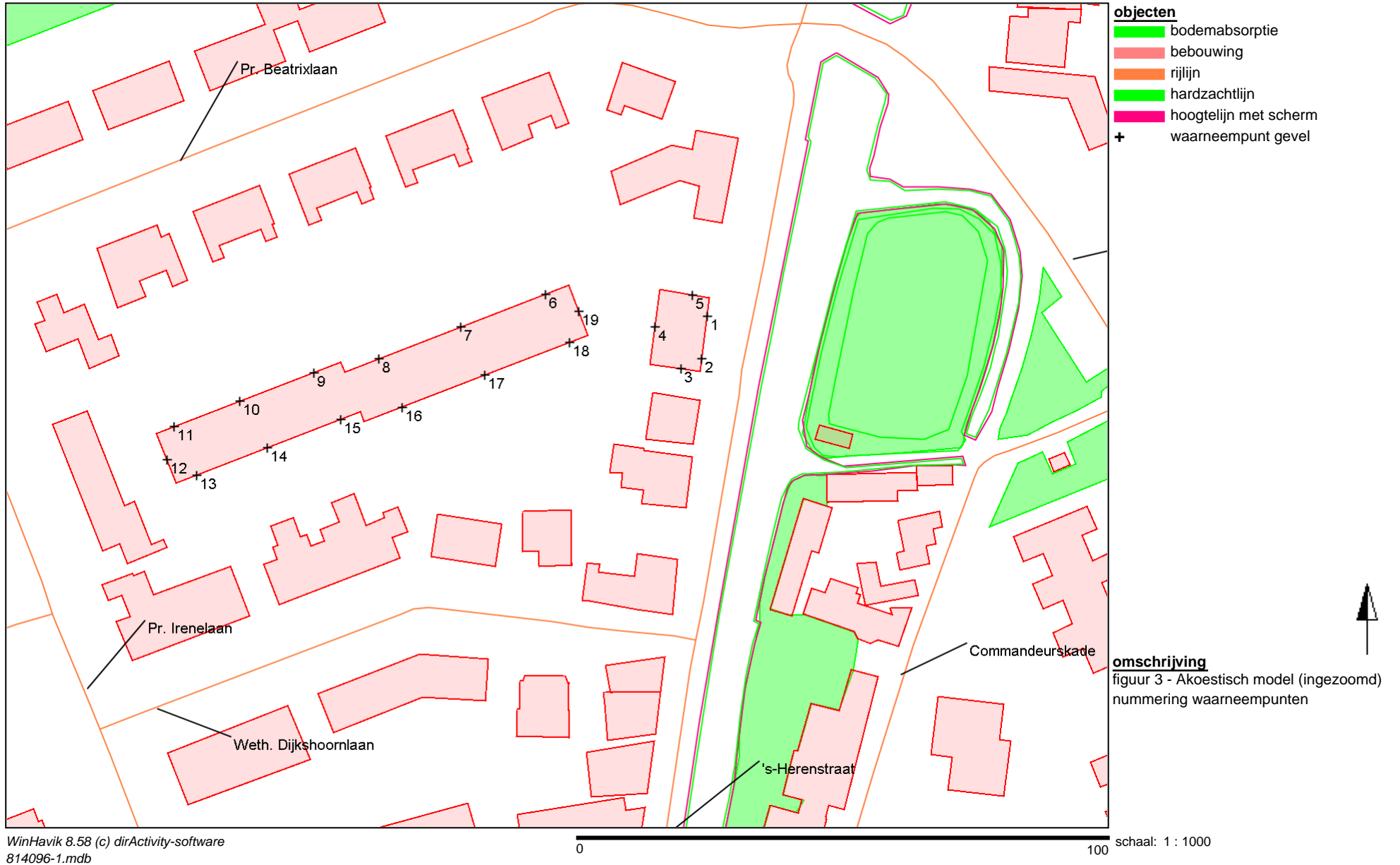
- objecten**
- bodemabsorptie
 - bebouwing
 - rijlijn
 - hardzachtlijn
 - hoogtelijn met scherm
 - + waarneempunt gevel

omschrijving
figuur 2 - Akoestisch model



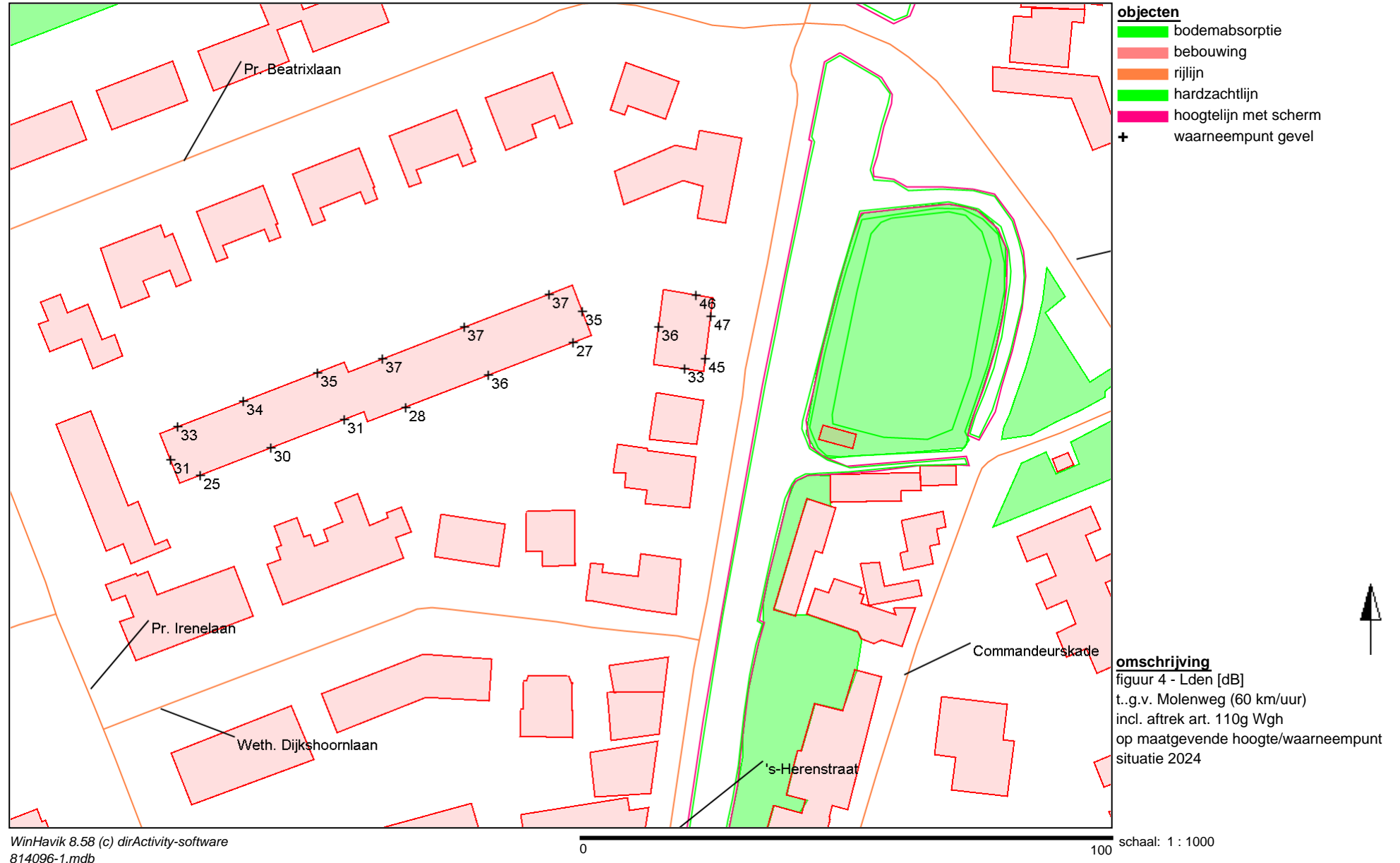
Wolf Dikken adviseurs

project 's-Herenstraat, 't Wijland, Maasland
opdrachtgever van Mierlo Planontwikkeling



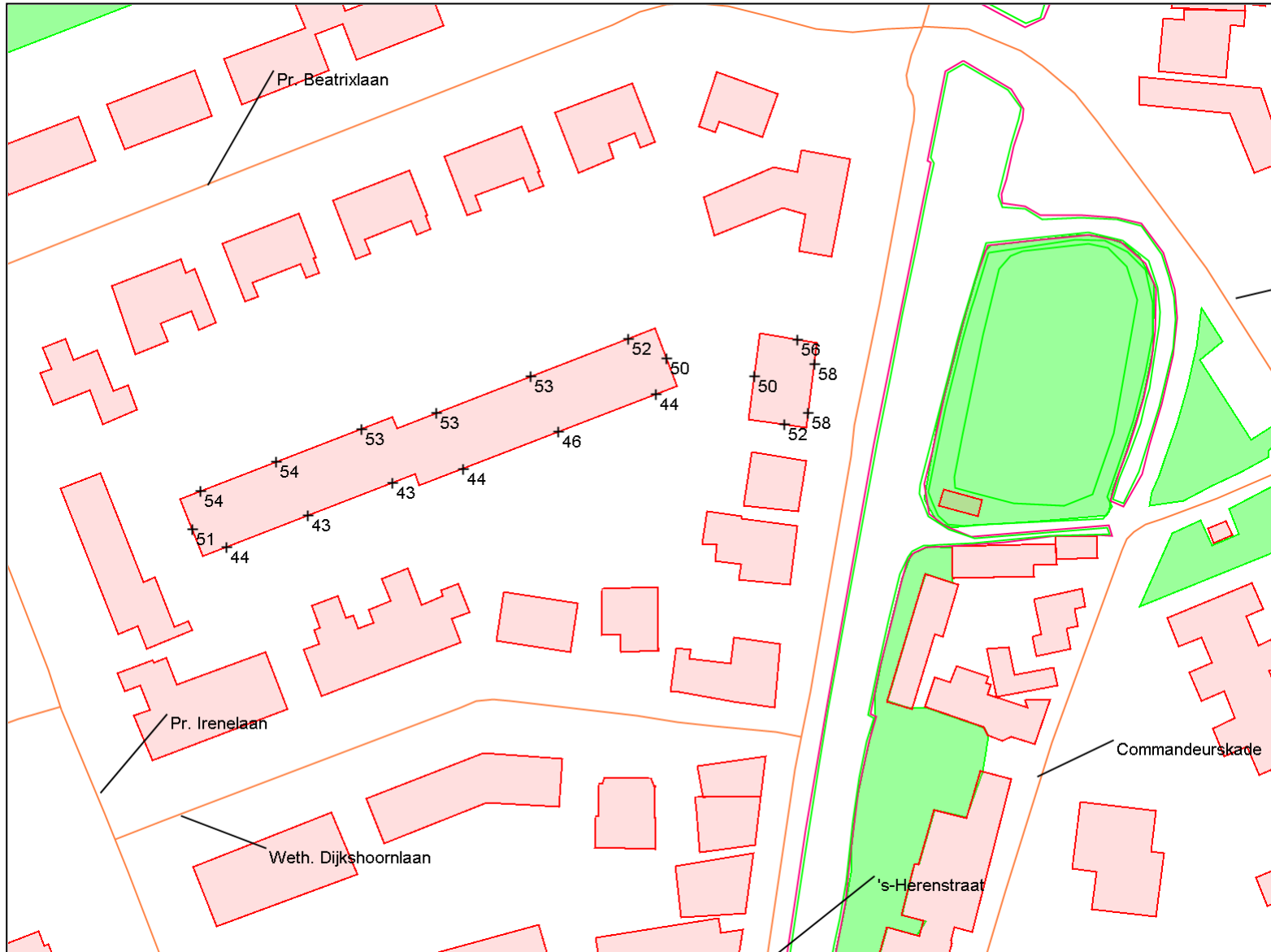
Wolf Dikken adviseurs

project 's-Herenstraat, 't Wijland, Maasland
opdrachtgever van Mierlo Planontwikkeling



Wolf Dikken adviseurs

project 's-Herenstraat, 't Wijland, Maasland
opdrachtgever van Mierlo Planontwikkeling



objecten

- bodemabsorptie
- bebouwing
- rijlijn
- hardzachtlijn
- hoogtelijn met scherm
- waarneempunt gevel

omschrijving

figuur 5 - Lden [dB]
t.g.v. alle wegen
excl. aftrek art. 110g Wgh
op maatgevende hoogte/waarneempunt
situatie 2024

BIJLAGE 1 – VERKEERSINTENSITEITEN



Het betreft intensiteiten in 2022 (inclusief blankenburgtunnel). De beste benadering is de volgende tabel met het resultaat van een telling op de Molenweg in november 2011. De percentages per uur geven wel een redelijk beeld van het totaal. Al is er wel sprake van een sterk onevenwichtige verdeling tussen ochtend en avondspits in Maasland zelf. Zo rijdt er in de avondspits veel meer verkeer over de Prinses Beatrixlaan en in de ochtendspits meer verkeer via de Hofsingel. Dat is in deze tabel niet goed zichtbaar.

	Motor / br.fiets	Pers. auto	Lichte vracht	Zware vracht	Fout	Totaal	%
00.00-01.00	1	32	2	0	0	34	0,5%
01.00-02.00	0	13	0	0	0	13	0,2%
02.00-03.00	0	6	0	0	0	7	0,1%
03.00-04.00	0	5	1	0	0	6	0,1%
04.00-05.00	0	10	2	0	0	11	0,2%
05.00-06.00	2	57	1	1	0	62	1,0%
06.00-07.00	9	239	7	6	0	261	4,1%
07.00-08.00	13	440	22	20	0	495	7,7%
08.00-09.00	16	530	28	23	0	597	9,3%
09.00-10.00	7	306	20	14	0	346	5,4%
10.00-11.00	7	260	17	7	0	291	4,5%
11.00-12.00	5	252	17	9	0	283	4,4%
12.00-13.00	8	315	15	12	0	350	5,4%
13.00-14.00	8	308	19	12	0	346	5,4%
14.00-15.00	9	317	19	14	0	358	5,6%
15.00-16.00	8	437	22	20	0	487	7,6%
16.00-17.00	12	601	27	31	0	671	10,4%
17.00-18.00	13	589	18	28	0	647	10,1%
18.00-19.00	7	372	11	12	0	402	6,3%
19.00-20.00	5	226	9	3	0	242	3,8%
20.00-21.00	2	157	4	3	0	166	2,6%
21.00-22.00	2	136	3	1	0	142	2,2%
22.00-23.00	2	126	4	1	0	133	2,1%
23.00-24.00	1	73	2	1	0	77	1,2%
07.00-09.00	29	969	50	43	0	1092	
16.00-18.00	25	1189	45	59	0	1317	
07.00-19.00	112	4724	234	201	0	5270	
00.00-24.00	136	5802	268	216	0	6422	

Maximumsnelheid is overall 30 km/h

Wegdekverharding: Betonstraatstenen (klinkers), Prinses Beatrixlaan, Molenweg: Dicht asfalt.

Met vriendelijke groet,

Dominik van Lankeren

Gemeente Midden-Delfland

weg	Molenweg	max. snelheid 60 km/uur				verharding			
tussen								asfalt	
mvt/2-ri	Jaar 2022				Jaar 2024				
	mvt	licht	middel	zwaar	mvt	licht	middel	zwaar	
daguur	428	392.3	19.0	16.4	445	408.1	19.8	17.0	
avonduur	166	159.5	4.9	1.9	173	166.0	5.1	2.0	
nachtuur	57	54.5	1.8	1.0	60	56.7	1.9	1.0	
etmaal	6256	5781.4	262.6	212.0	6509	6014.9	273.2	220.6	

weg	Prinses Beatrixlaan	max. snelheid 30 km/uur				verharding			
tussen	's-Herenstraat en Prinses Irenelaan							klinkers	
mvt/2-ri	Jaar 2022				Jaar 2024				
	mvt	licht	middel	zwaar	mvt	licht	middel	zwaar	
daguur	217	199.3	9.7	8.3	226	207.4	10.1	8.7	
avonduur	85	81.1	2.5	1.0	88	84.3	2.6	1.0	
nachtuur	29	27.7	0.9	0.5	30	28.8	1.0	0.5	
etmaal	3179	2937.8	133.4	107.7	3307	3056.5	138.8	112.1	

weg	Prinses Beatrixlaan	max. snelheid 30 km/uur				verharding			
tussen	Prinses Irenelaan en Huis te Veldelaan							klinkers	
mvt/2-ri	Jaar 2022				Jaar 2024				
	mvt	licht	middel	zwaar	mvt	licht	middel	zwaar	
daguur	226	207.1	10.1	8.6	235	215.5	10.5	9.0	
avonduur	88	84.2	2.6	1.0	91	87.6	2.7	1.1	
nachtuur	30	28.8	1.0	0.5	31	29.9	1.0	0.5	
etmaal	3303	3052.4	138.7	111.9	3436	3175.7	144.3	116.5	

weg	Commandeurskade/Hofsingel	max. snelheid 30 km/uur				verharding			
tussen								asfalt	
mvt/2-ri	Jaar 2022				Jaar 2024				
	mvt	licht	middel	zwaar	mvt	licht	middel	zwaar	
daguur	232	213.1	10.3	8.9	242	221.7	10.8	9.3	
avonduur	90	86.6	2.6	1.1	94	90.1	2.7	1.1	
nachtuur	31	29.6	1.0	0.5	32	30.8	1.0	0.5	
etmaal	3398	3140.2	142.6	115.2	3535	3267.1	148.4	119.8	

weg	Commandeurskade	max. snelheid 30 km/uur				verharding			
tussen								klinkers	
mvt/2-ri	Jaar 2022				Jaar 2024				
	mvt	licht	middel	zwaar	mvt	licht	middel	zwaar	
daguur	5	4.5	0.2	0.2	5	4.6	0.2	0.2	
avonduur	2	1.8	0.1	0.0	2	1.9	0.1	0.0	
nachtuur	1	0.6	0.0	0.0	1	0.6	0.0	0.0	
etmaal	71	65.6	3.0	2.4	74	68.3	3.1	2.5	

weg	Prinses Irenelaan				max. snelheid 30 km/uur				verharding
tussen	Pr. Beatrixlaan en Drie Hoeven							klinkers	
mvt/2-ri	Jaar 2022				Jaar 2024				
	mvt	licht	middel	zwaar	mvt	licht	middel	zwaar	
daguur	47	43.5	2.1	1.8	49	45.3	2.2	1.9	
avonduur	18	17.7	0.5	0.2	19	18.4	0.6	0.2	
nachtuur	6	6.0	0.2	0.1	7	6.3	0.2	0.1	
etmaal	694	641.3	29.1	23.5	722	667.3	30.3	24.5	

weg	Prinses Irenelaan				max. snelheid 30 km/uur				verharding
tussen	Langetaam en Drie Hoeven							klinkers	
mvt/2-ri	Jaar 2022				Jaar 2024				
	mvt	licht	middel	zwaar	mvt	licht	middel	zwaar	
daguur	10	9.2	0.4	0.4	10	9.6	0.5	0.4	
avonduur	4	3.7	0.1	0.0	4	3.9	0.1	0.0	
nachtuur	1	1.3	0.0	0.0	1	1.3	0.0	0.0	
etmaal	147	135.8	6.2	5.0	153	141.3	6.4	5.2	

weg	Drie Hoeven				max. snelheid 30 km/uur				verharding
tussen								klinkers	
mvt/2-ri	Jaar 2022				Jaar 2024				
	mvt	licht	middel	zwaar	mvt	licht	middel	zwaar	
daguur	3	2.8	0.1	0.1	3	2.9	0.1	0.1	
avonduur	1	1.1	0.0	0.0	1	1.2	0.0	0.0	
nachtuur	0	0.4	0.0	0.0	0	0.4	0.0	0.0	
etmaal	45	41.6	1.9	1.5	47	43.3	2.0	1.6	

weg	's-Herenstraat				max. snelheid 30 km/uur				verharding
tussen								klinkers	
mvt/1-ri	Jaar 2022				Jaar 2024				
	mvt	licht	middel	zwaar	mvt	licht	middel	zwaar	
daguur	20	18.0	0.9	0.8	20	18.7	0.9	0.8	
avonduur	8	7.3	0.2	0.1	8	7.6	0.2	0.1	
nachtuur	3	2.5	0.1	0.0	3	2.6	0.1	0.0	
etmaal	287	265.2	12.0	9.7	299	275.9	12.5	10.1	

weg	Wethouder Dijkshoornlaan				max. snelheid 30 km/uur				verharding
tussen								klinkers	
mvt/1-ri	Jaar 2022				Jaar 2024				
	mvt	licht	middel	zwaar	mvt	licht	middel	zwaar	
daguur					13	11.5	0.6	0.5	
avonduur					5	4.7	0.1	0.1	
nachtuur					2	1.6	0.1	0.0	
etmaal					184	170.0	7.7	6.2	

BIJLAGE 2 – INVOERGEGEVENS EN REKENRESULTATEN


Projectgegevens

projectnaam: 's-Herenstraat, 't Wijland, Maasland
 opdrachtgever: van Mierlo Planontwikkeling
 adviseur: cdi
 databaseversie: 851
 situatie: eerste situatie
 uitsnede: basismodel

omschrijving

rekenhart:
 aut. berekening gemiddeld maaiveld:
 alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):
 standaard bodemabsorptie:
 rekenresultaat binnengelezen (datum):
 rekenresultaat binnengelezen (tijd):
 maximum aantal reflecties:
 minimum zichthoek reflecties:
 maximum sectorhoek:
 vaste sectorhoek:

verkeerslawaaai

16.0.5 (build2)

 %
 24-07-2014
 16:37
 1 graden
 2 graden
 5 graden
 2

Bebouwing

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
1	10.0	0.0	178		80	
2	12.0	0.0	33		80	
3	9.0	0.0	46		80	
4	9.0	0.0	42		80	
5	9.0	0.0	42		80	
6	9.0	0.0	45		80	
7	9.0	0.0	42		80	
8	6.0	0.0	48		80	
9	8.0	0.0	56		80	
10	6.0	0.0	80		80	
11	6.0	0.0	90		80	
12	6.0	0.0	33		80	
13	8.0	0.0	56		80	
14	6.0	0.0	45		80	
15	9.0	0.0	26		80	
16	9.0	0.0	72		80	
17	6.0	0.0	30		80	
18	9.0	0.0	41		80	
19	9.0	0.0	37		80	
20	9.0	0.0	48		80	
21	9.0	0.0	118		80	
22	9.0	0.0	38		80	
23	9.0	0.0	38		80	
24	9.0	0.0	39		80	
25	9.0	0.0	46		80	
26	9.0	0.0	42		80	
27	9.0	0.0	63		80	
28	9.0	0.0	65		80	
29	6.0	0.0	47		80	
30	6.0	0.0	55		80	
31	6.0	0.0	56		80	
32	6.0	0.0	59		80	
33	6.0	0.0	69		80	
34	6.0	0.0	33		80	
35	6.0	0.0	37		80	
36	8.0	0.0	35		80	
37	8.0	0.0	90		80	
38	6.0	0.0	59		80	
39	6.0	0.0	71		80	
40	9.0	0.0	41		80	
41	6.0	0.0	34		80	
42	6.0	0.0	100		80	
43	6.0	0.0	49		80	
44	6.0	0.0	31		80	
45	3.0	0.0	34		80	
46	5.0	0.0	50		80	
47	3.0	0.0	17		80	

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
48	9.0	0.0	40		80	
49	9.0	0.0	114		80	
50	8.0	0.0	53		80	
51	9.0	0.0	111		80	
52	9.0	0.0	9		80	
53	3.0	0.0	41		80	
54	9.0	0.0	157		80	
55	9.0	0.0	123		80	
56	9.0	0.0	116		80	
57	6.0	0.0	52		80	
58	9.0	0.0	39		80	
59	9.0	0.0	41		80	
60	9.0	0.0	37		80	
61	6.0	0.0	79		80	
62	6.0	0.0	44		80	
63	6.0	0.0	26		80	
64	6.0	0.0	48		80	
65	5.0	0.0	25		80	
66	6.0	0.0	48		80	
67	6.0	0.0	51		80	
68	3.0	0.0	16		80	
69	10.0	0.0	40		80	
70	8.0	0.0	74		80	
71	6.0	0.0	27		80	
72	6.0	0.0	29		80	
73	6.0	0.0	33		80	
74	6.0	0.0	73		80	
75	3.0	0.0	11		80	
76	6.0	0.0	31		80	
77	6.0	0.0	61		80	
78	9.0	0.0	32		80	
79	6.0	0.0	26		80	
81	5.0	0.0	39		80	
82	6.0	0.0	29		80	
83	6.0	0.0	25		80	
84	9.0	0.0	51		80	
85	8.0	0.0	37		80	
86	8.0	0.0	50		80	
87	9.0	0.0	51		80	
88	9.0	0.0	51		80	
89	9.0	0.0	81		80	
90	8.0	0.0	73		80	

Bodemlijnen

nr	z,gem	lengte	type	kenmerk
1	0.0	141	hoogtelijn	
2	1.0	121	hoogtelijn	
3	0.0	558	hoogtelijn + stomp scherm	
5	-0.5	555	hoogtelijn	
7	0.0	862	hoogtelijn + stomp scherm	
8	-0.5	856	hoogtelijn	

Waarneempunten met rekenresultaten

nr	z1	m1 adres	huisnr type	afw.toets	refl kenmerk	rhart groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Letm	IL: inc. maatregel		VL: excl. optrektoeslag																					
														Lden	Letm	VL: inc. aftrek	VL: inc. prognose	dag	avond	nacht																	
1	0.0	0.0	gevel			VL totaal (0)	1	2.0	57.55	52.26	47.94	57.64	57.94	52.64	52.94	57.55	52.26	47.94																			
																			VL totaal (0)	1	5.0	57.72	52.42	48.09	57.80	58.09	52.80	53.09	57.72	52.42	48.09						
																			VL totaal (0)	1	8.0	57.67	52.39	48.05	57.76	58.05	52.76	53.05	57.67	52.39	48.05						
																			VL totaal (0)	1	11.0	57.49	52.24	47.90	57.59	57.90	52.59	52.90	57.49	52.24	47.90						
																			VL 1	1	2.0	56.53	51.06	46.79	56.55	56.79	51.55	51.79	56.53	51.06	46.79						
																			VL 1	1	5.0	56.81	51.34	47.06	56.82	57.06	51.82	52.06	56.81	51.34	47.06						
																			VL 1	1	8.0	56.61	51.14	46.86	56.62	56.86	51.62	51.86	56.61	51.14	46.86						
																			VL 1	1	11.0	56.26	50.80	46.51	56.27	56.51	51.27	51.51	56.26	50.80	46.51						
																			VL 2	1	2.0	50.76	46.09	41.59	51.11	51.59	46.11	46.59	50.76	46.09	41.59						
																			VL 2	1	5.0	50.49	45.83	41.33	50.84	51.33	45.84	46.33	50.49	45.83	41.33						
																			VL 2	1	8.0	51.02	46.36	41.86	51.37	51.86	46.37	46.86	51.02	46.36	41.86						
																			VL 2	1	11.0	51.44	46.78	42.28	51.79	52.28	46.79	47.28	51.44	46.78	42.28						
																			2	0.0	0.0	gevel			VL totaal (0)	1	2.0	57.82	52.50	48.18	57.89	58.18	52.89	53.18	57.82	52.50	48.18
VL totaal (0)	1	8.0	58.00	52.68	48.36	58.07	58.36	53.07	53.36	58.00	52.68	48.36																									
VL totaal (0)	1	11.0	57.31	51.99	47.67	57.38	57.67	52.38	52.67	57.31	51.99	47.67																									
VL 1	1	2.0	57.04	51.57	47.30	57.06	57.30	52.06	52.30	57.04	51.57	47.30																									
VL 1	1	5.0	57.28	51.81	47.53	57.29	57.53	52.29	52.53	57.28	51.81	47.53																									
VL 1	1	8.0	57.23	51.77	47.49	57.25	57.49	52.25	52.49	57.23	51.77	47.49																									
VL 1	1	11.0	56.60	51.15	46.86	56.62	56.86	51.62	51.86	56.60	51.15	46.86																									
VL 2	1	2.0	50.01	45.34	40.85	50.36	50.85	45.36	45.85	50.01	45.34	40.85																									
VL 2	1	5.0	49.67	45.00	40.51	50.02	50.51	45.02	45.51	49.67	45.00	40.51																									
VL 2	1	8.0	50.11	45.45	40.95	50.46	50.95	45.46	45.95	50.11	45.45	40.95																									
VL 2	1	11.0	49.10	44.43	39.94	49.45	49.94	44.45	44.94	49.10	44.43	39.94																									
3	0.0	0.0	gevel			VL totaal (0)	1	2.0	51.26	45.76	41.49	51.26	51.49	46.26	46.49	51.26	45.76	41.49																			
																			VL totaal (0)	1	8.0	51.66	46.18	41.89	51.66	51.89	46.66	46.89	51.66	46.18	41.89						
																			VL totaal (0)	1	11.0	51.16	45.69	41.39	51.16	51.39	46.16	46.39	51.16	45.69	41.39						
																			VL 1	1	2.0	51.22	45.72	41.45	51.22	51.45	46.22	46.45	51.22	45.72	41.45						
																			VL 1	1	5.0	51.51	45.99	41.72	51.50	51.72	46.50	46.72	51.51	45.99	41.72						
																			VL 1	1	8.0	51.48	45.96	41.68	51.47	51.68	46.47	46.68	51.48	45.96	41.68						
																			VL 1	1	11.0	50.95	45.44	41.15	50.94	51.15	45.94	46.15	50.95	45.44	41.15						
																			VL 2	1	2.0	30.71	25.81	21.37	30.96	31.37	25.96	26.37	30.71	25.81	21.37						
																			VL 2	1	5.0	33.49	28.65	24.19	33.76	34.19	28.76	29.19	33.49	28.65	24.19						
																			VL 2	1	8.0	37.85	33.09	28.61	38.16	38.61	33.16	33.61	37.85	33.09	28.61						
																			VL 2	1	11.0	37.81	33.12	28.63	38.15	38.63	33.15	33.63	37.81	33.12	28.63						
																			4	0.0	0.0	gevel			VL totaal (0)	1	2.0	47.40	41.83	37.53	47.35	47.53	42.35	42.53	47.40	41.83	37.53
VL totaal (0)	1	8.0	49.52	43.94	39.65	49.47	49.65	44.47	44.65	49.52	43.94	39.65																									
VL totaal (0)	1	11.0	50.51	45.01	40.69	50.49	50.69	45.49	45.69	50.51	45.01	40.69																									
VL 1	1	2.0	47.36	41.78	37.48	47.31	47.48	42.31	42.48	47.36	41.78	37.48																									
VL 1	1	5.0	48.85	43.26	38.97	48.80	48.97	43.80	43.97	48.85	43.26	38.97																									
VL 1	1	8.0	49.37	43.76	39.48	49.31	49.48	44.31	44.48	49.37	43.76	39.48																									
VL 1	1	11.0	49.99	44.37	40.09	49.93	50.09	44.93	45.09	49.99	44.37	40.09																									
VL 2	1	2.0	27.40	22.47	18.03	27.63	28.03	22.63	23.03	27.40	22.47	18.03																									
VL 2	1	5.0	30.15	25.24	20.79	30.39	30.79	25.39	25.79	30.15	25.24	20.79																									
VL 2	1	8.0	34.84	30.02	25.55	35.12	35.55	30.12	30.55	34.84	30.02	25.55																									
VL 2	1	11.0	41.00	36.37	31.86	41.37	41.86	36.37	36.86	41.00	36.37	31.86																									
5	0.0	0.0	gevel			VL totaal (0)	1	2.0	53.23	47.85	43.54	53.28	53.54	48.28	48.54	53.23	47.85	43.54																			

nr	z1	m1	adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Letm	IL: inc. maatregel		VL: inc. aftrek			RL: inc. prognose			VL: excl. optreктоeslag																																																																																																					
																		Lden	Letm	Lden	Letm	Lden	Letm	Lden	Letm	Lden	Letm	Lden	Letm	Lden	Letm	Lden	Letm																																																																																														
11	0.0	0.0			gevel						1	8.0	53.63	48.05	43.76	53.58	53.76	48.58	48.76	53.63	48.05	43.76	VL 1																																																																																																								
																								1	2.0	34.80	30.05	25.57	35.11	35.57	30.11	30.57	34.80	30.05	25.57	VL 2																																																																																											
																																					1	5.0	35.71	30.95	26.48	36.02	36.48	31.02	31.48	35.71	30.95	26.48	VL 2																																																																														
																																																		1	8.0	39.04	34.36	29.86	39.38	39.86	34.38	34.86	39.04	34.36	29.86	VL 2																																																																	
																																																															1	2.0	52.14	46.58	42.28	52.10	52.28	47.10	47.28	52.14	46.58	42.28	VL totaal (0)																																																				
																																																																												1	5.0	53.67	48.11	43.81	53.63	53.81	48.63	48.81	53.67	48.11	43.81	VL totaal (0)																																							
																																																																																									1	8.0	54.43	48.87	44.57	54.39	54.57	49.39	49.57	54.43	48.87	44.57	VL totaal (0)																										
																																																																																																						1	2.0	52.10	46.54	42.25	52.06	52.25	47.06	47.25	52.10	46.54	42.25	VL 1													
																																																																																																																			1	5.0	53.63	48.07	43.77	53.59	53.77	48.59	48.77	53.63	48.07	43.77	VL 1
1	2.0	30.68	25.76	21.32	30.92	31.32	25.92	26.32	30.68	25.76	21.32	VL 2																																																																																																																			
													1	5.0	33.16	28.29	23.84	33.42	33.84	28.42	28.84	33.16	28.29	23.84	VL 2																																																																																																						
																										1	8.0	37.50	32.76	28.28	37.82	38.28	32.82	33.28	37.50	32.76	28.28	VL 2																																																																																									
																																							1	2.0	48.28	42.68	38.39	48.22	48.39	43.22	43.39	48.28	42.68	38.39	VL totaal (0)																																																																												
																																																				1	5.0	50.18	44.55	40.26	50.11	50.26	45.11	45.26	50.18	44.55	40.26	VL totaal (0)																																																															
																																																																	1	8.0	51.47	45.87	41.57	51.41	51.57	46.41	46.57	51.47	45.87	41.57	VL totaal (0)																																																		
																																																																														1	2.0	48.24	42.64	38.34	48.18	48.34	43.18	43.34	48.24	42.64	38.34	VL 1																																					
																																																																																											1	5.0	50.13	44.50	40.21	50.06	50.21	45.06	45.21	50.13	44.50	40.21	VL 1																								
																																																																																																								1	8.0	51.35	45.73	41.43	51.28	51.43	46.28	46.43	51.35	45.73	41.43	VL 1											
																																																																																																																					1	2.0	27.78	22.84	18.40	28.01	28.40	23.01	23.40	27.78	22.84
1	5.0	30.69	25.80	21.35	30.94	31.35	25.94	26.35	30.69	25.80	21.35	VL 2																																																																																																																			
													1	8.0	35.67	30.93	26.45	35.99	36.45	30.99	31.45	35.67	30.93	26.45	VL 2																																																																																																						
																										1	2.0	41.20	35.44	31.14	41.06	41.20	36.06	36.20	41.20	35.44	31.14	VL totaal (0)																																																																																									
																																							1	5.0	42.76	37.01	32.69	42.62	42.76	37.62	37.76	42.76	37.01	32.69	VL totaal (0)																																																																												
																																																				1	8.0	44.00	38.34	33.97	43.89	44.00	38.89	39.00	44.00	38.34	33.97	VL totaal (0)																																																															
																																																																	1	2.0	41.03	35.23	30.94	40.88	41.03	35.88	36.03	41.03	35.23	30.94	VL 1																																																		
																																																																														1	5.0	42.56	36.75	32.45	42.40	42.56	37.40	37.56	42.56	36.75	32.45	VL 1																																					
																																																																																											1	8.0	43.88	38.19	33.82	43.75	43.88	38.75	38.88	43.88	38.19	33.82	VL 1																								
																																																																																																								1	2.0	27.15	22.19	17.76	27.37	27.76	22.37	22.76	27.15	22.19	17.76	VL 2											
																																																																																																																					1	5.0	29.47	24.55	20.11	29.71	30.11	24.71	25.11	29.47	24.55
1	8.0	28.47	23.70	19.23	28.78	29.23	23.78	24.23	28.47	23.70	19.23	VL 2																																																																																																																			
													1	2.0	40.36	34.62	30.31	40.23	40.36	35.23	35.36	40.36	34.62	30.31	VL totaal (0)																																																																																																						
																										1	5.0	41.74	36.02	31.70	41.61	41.74	36.61	36.74	41.74	36.02	31.70	VL totaal (0)																																																																																									
																																							1	8.0	43.13	37.58	33.19	43.06	43.19	38.06	38.19	43.13	37.58	33.19	VL totaal (0)																																																																												
																																																				1	2.0	39.93	34.10	29.81	39.76	39.93	34.76	34.93	39.93	34.10	29.81	VL 1																																																															
																																																																	1	5.0	41.34	35.53	31.22	41.17	41.34	36.17	36.34	41.34	35.53	31.22	VL 1																																																		
																																																																														1	8.0	42.49	36.79	32.42	42.36	42.49	37.36	37.49	42.49	36.79	32.42	VL 1																																					
																																																																																											1	2.0	30.13	25.15	20.72	30.34	30.72	25.34	25.72	30.13	25.15	20.72	VL 2																								
																																																																																																								1	5.0	31.20	26.31	21.86	31.45	31.86	26.45	26.86	31.20	26.31	21.86	VL 2											
																																																																																																																					1	8.0	34.47	29.77	25.28	34.81	35.28	29.81	30.28	34.47	29.77
1	2.0	40.38	34.64	30.32	40.24	40.38	35.24	35.38	40.38	34.64	30.32	VL totaal (0)																																																																																																																			
													1	5.0	41.99	36.31	31.98	41.88	41.99	36.88	36.99	41.99	36.31	31.98	VL totaal (0)																																																																																																						
																										1	8.0	43.53	38.04	33.64	43.49	43.64	38.49	38.64	43.53	38.04	33.64	VL totaal (0)																																																																																									
																																							1	2.0	40.15	34.36	30.06	40.00	40.15	35.00	35.15	40.15	34.36	30.06	VL 1																																																																												
																																																				1	5.0	41.58	35.80	31.48	41.43	41.58	36.43	36.58	41.58	35.80	31.48	VL 1																																																															
																																																																	1	8.0	42.71	37.02	32.65	42.58	42.71	37.58	37.71	42.71	37.02	32.65	VL 1																																																		
																																																																														1	2.0	27.49	22.52	18.09	27.70	28.09	22.70	23.09	27.49	22.52	18.09	VL 2																																					
																																																																																											1	5.0	31.62	26.79	22.33	31.90	32.33	26.90	27.33	31.62	26.79	22.33	VL 2																								
																																																																																																								1	8.0	35.91	31.25	26.75	36.26	36.75	31.26	31.75	35.91	31.25	26.75	VL 2											
																																																																																																																					1	2.0	42.51	36.87	32.57	42.43	42.57	37.43	37.57	42.51	36.87
1	5.0	43.81	38.20	33.89	43.74	43.89	38.74	38.89	43.81	38.20	33.89	VL totaal (0)																																																																																																																			
													1	8.0	44.46	38.91	34.57	44.41	44.57	39.41	39.57	44.46	38.91	34.57	VL totaal (0)																																																																																																						

Rijlijnen

nr.z.gem	lengte	wegdek	hellingcor.	groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	% periode	Intensiteiten			snelheden				
										%	licht	middel	zwaar	motor	licht	middel	zwaar
1	0.0	9 01 glad asfalt/DAB		1	Molenweg (30 km/h		5	6509.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
2	0.0	19 81 niet keperverband elementen CROW316		1	Molenweg (30 km/h		5	6509.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
3	0.0	7 81 niet keperverband elementen CROW316		1	Commandeurskade		5	3535.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
4	0.0	196 81 niet keperverband elementen CROW316		1	's-Herenstraat		5	299.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
5	0.0	176 81 niet keperverband elementen CROW316		1	Prinses Beatrixlaan		5	3307.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
6	0.0	116 81 niet keperverband elementen CROW316		1	Weth. Dijkshoornla		5	184.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
7	0.0	71 81 niet keperverband elementen CROW316		1	Prinses Irenelaan		5	722.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
8	0.0	91 81 niet keperverband elementen CROW316		1	Prinses Irenelaan		5	153.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
9	0.0	144 81 niet keperverband elementen CROW316		1	Dreie Hoeven		5	47.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
10	0.0	122 81 niet keperverband elementen CROW316		1	Prinses Beatrixlaan		5	3436.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
11	0.0	8 01 glad asfalt/DAB		1	Commandeurskade		5	74.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
12	0.0	146 81 niet keperverband elementen CROW316		1	Commandeurskade		5	74.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30
13	0.0	380 01 glad asfalt/DAB		2	Molenweg (60 km/u		5	6509.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		60	60	60
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		60	60	60
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		60	60	60
14	0.0	222 01 glad asfalt/DAB		1	Commandeurskade		5	3535.0	p	dag 6.84	91.70	4.50	3.80		30	30	30
										avond 2.66	95.90	2.90	1.20		30	30	30
										nacht .92	95.10	3.20	1.70		30	30	30

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	143	80.0	
2	90	80.0	
3	71	80.0	
4	238	50.0	
5	291	100.0	
6	278	100.0	
7	332	100.0	
8	362	100.0	
9	330	100.0	
10	391	100.0	
11	230	100.0	
12	41	80.0	
13	193	80.0	
14	730	100.0	
15	664	100.0	
16	482	100.0	

BIJLAGE 3 – OVERZICHT BEREKENINGSRESULTATEN

wnp	wnh [m]	Lden [dB], excl. aftrek art. 110g Wgh		
		Molenweg (60 km/uur)	30 km/uur- wegen	alle wegen gecumuleerd
1	2	51.11	56.55	58
1	5	50.84	56.82	58
1	8	51.37	56.62	58
1	11	51.79	56.27	58
2	2	50.36	57.06	58
2	5	50.02	57.29	58
2	8	50.46	57.25	58
2	11	49.45	56.62	57
3	2	30.96	51.22	51
3	5	33.76	51.50	52
3	8	38.16	51.47	52
3	11	38.15	50.94	51
4	2	27.63	47.31	47
4	5	30.39	48.80	49
4	8	35.12	49.31	49
4	11	41.37	49.93	50
5	2	43.59	52.78	53
5	5	43.75	53.51	54
5	8	45.91	53.77	54
5	11	50.91	54.29	56
6	2	34.11	50.02	50
6	5	36.47	51.54	52
6	8	41.93	52.01	52
7	2	33.76	50.26	50
7	5	36.62	51.74	52
7	8	42.40	52.30	53
8	2	36.00	50.43	51
8	5	37.51	51.73	52
8	8	41.58	52.43	53
9	2	32.85	51.03	51
9	5	36.08	52.31	52
9	8	39.52	53.01	53
10	2	35.11	51.65	52
10	5	36.02	52.91	53
10	8	39.38	53.58	54
11	2	30.92	52.06	52
11	5	33.42	53.59	54
11	8	37.82	54.29	54
12	2	28.01	48.18	48
12	5	30.94	50.06	50
12	8	35.99	51.28	51
13	2	27.37	40.88	41
13	5	29.71	42.40	43
13	8	28.78	43.75	44
14	2	30.34	39.76	40
14	5	31.45	41.17	42
14	8	34.81	42.36	43
15	2	27.70	40.00	40
15	5	31.90	41.43	42
15	8	36.26	42.58	43

wnp	wnh [m]	Lden [dB], excl. aftrek art. 110g Wgh		
		Molenweg (60 km/uur)	30 km/uur- wegen	alle wegen gecumuleerd
16	2	29.05	42.22	42
16	5	31.63	43.47	44
16	8	33.34	44.05	44
17	2	34.12	42.50	43
17	5	37.35	43.79	45
17	8	40.64	44.88	46
18	2	25.74	42.29	42
18	5	29.45	43.21	43
18	8	31.53	44.12	44
19	2	32.25	47.94	48
19	5	34.63	49.35	49
19	8	39.64	49.84	50

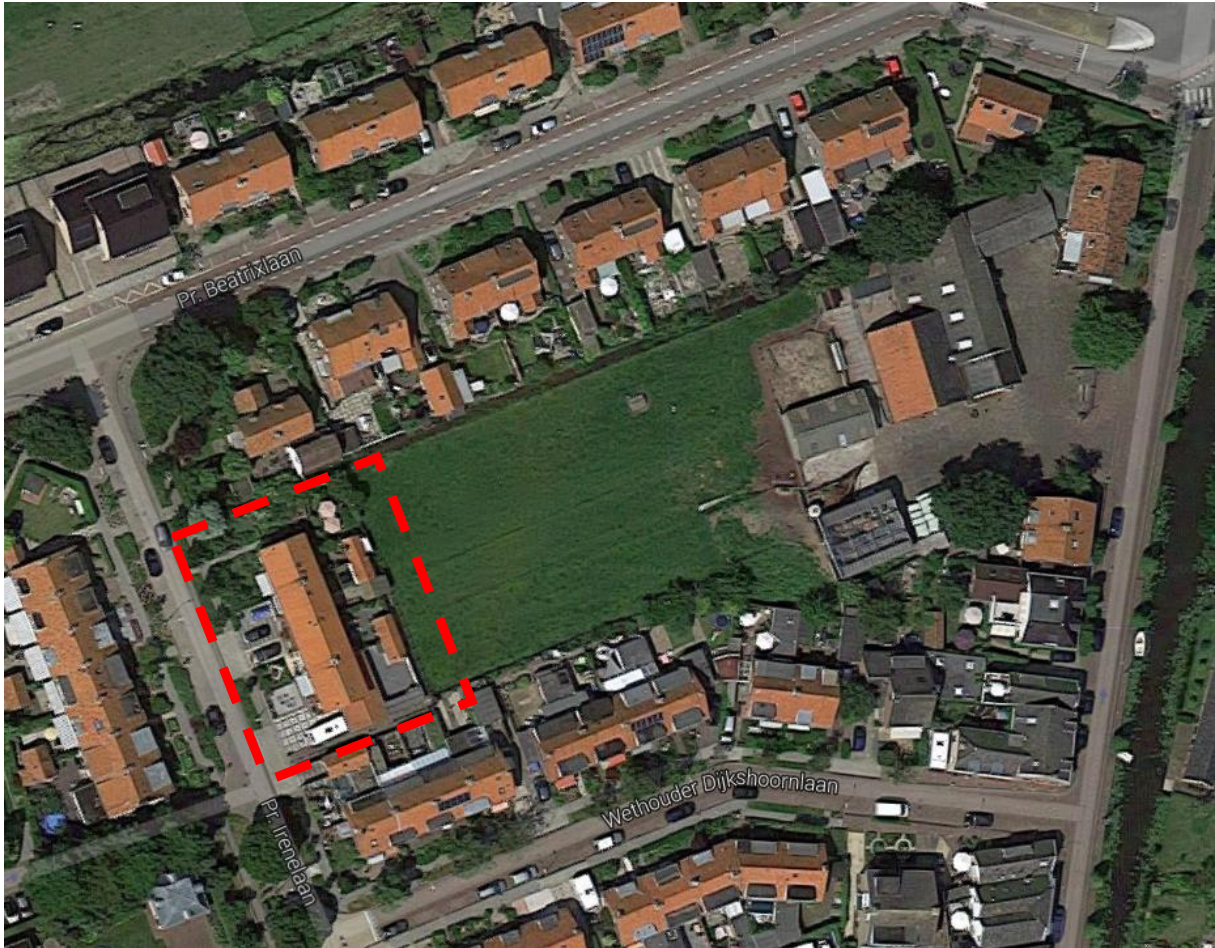
BIJLAGE 4 BEZONNINGSTUDIE



Bezonningsstudie

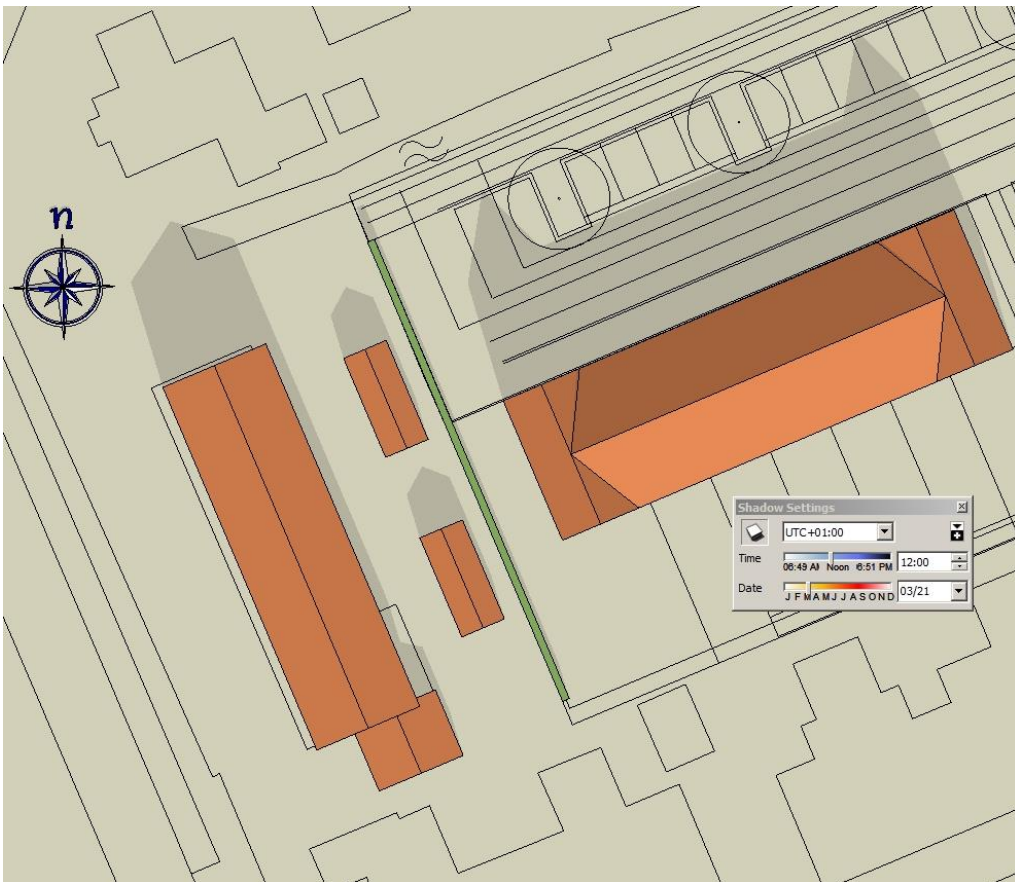
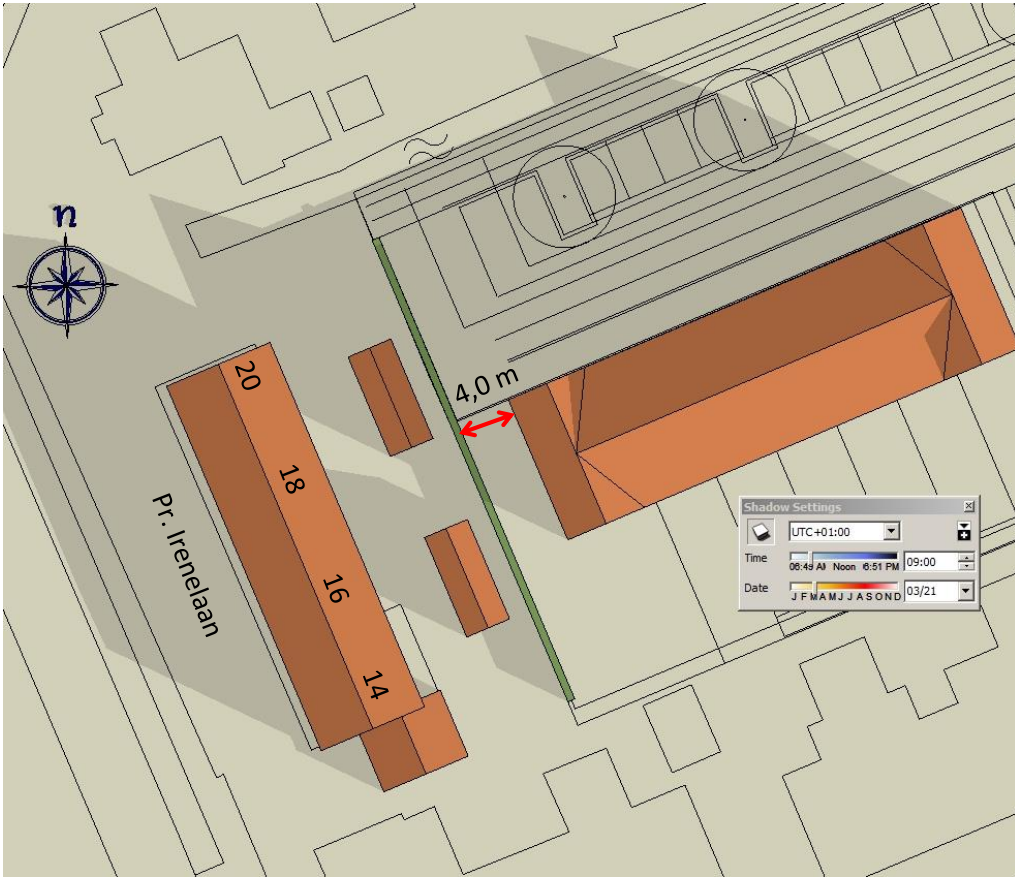
Nieuwbouw 'T WIJ-land – Pr. Irenelaan 14,16,18,20

d.d. 08-04-2015

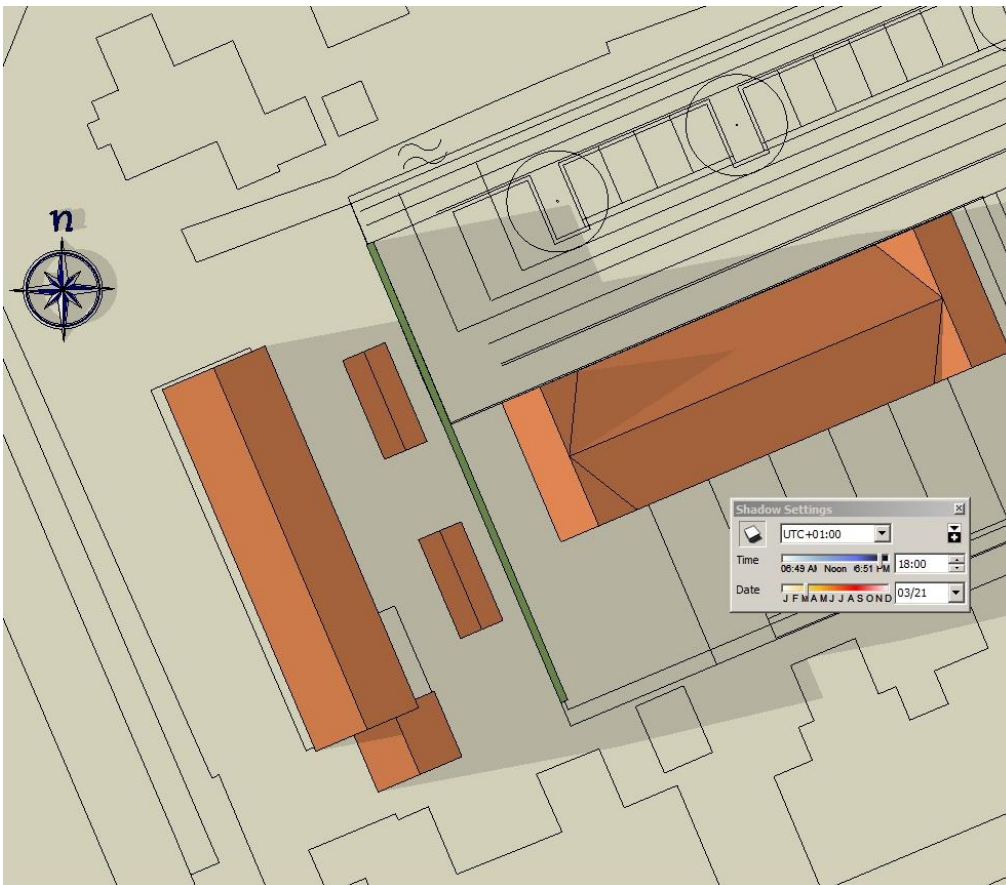
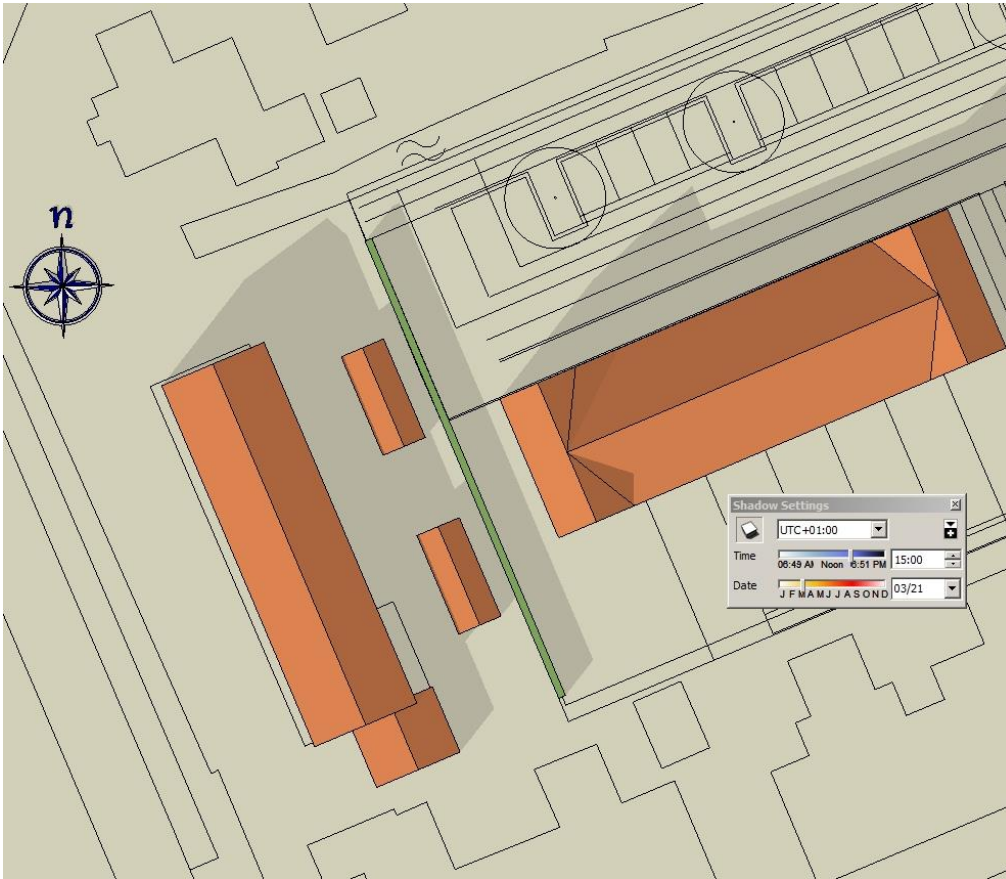


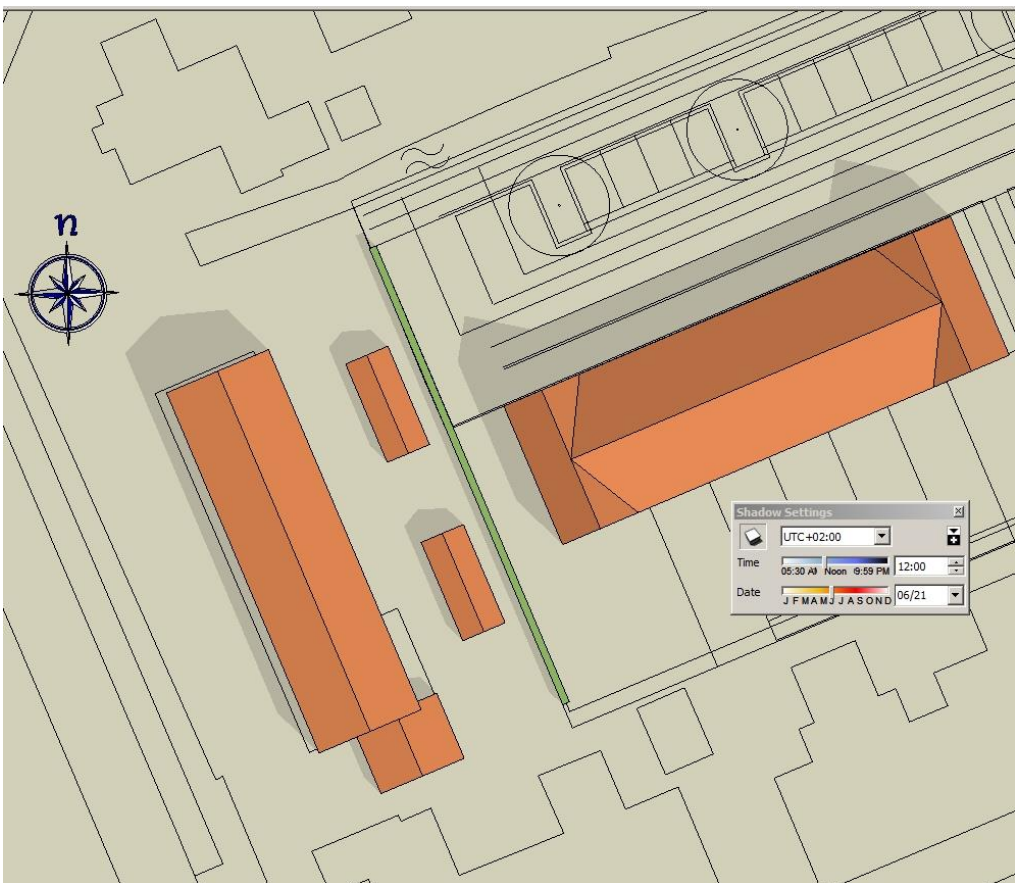
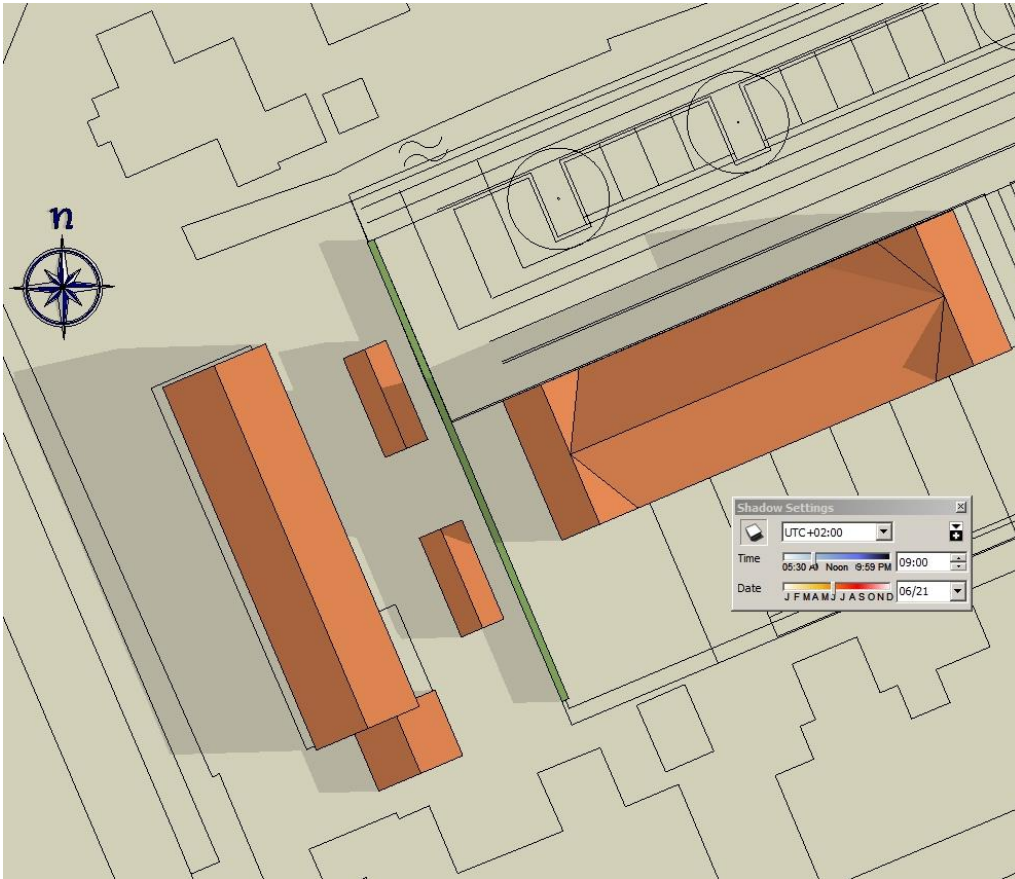
Figuur 1 Situatie 'T WIJ-land

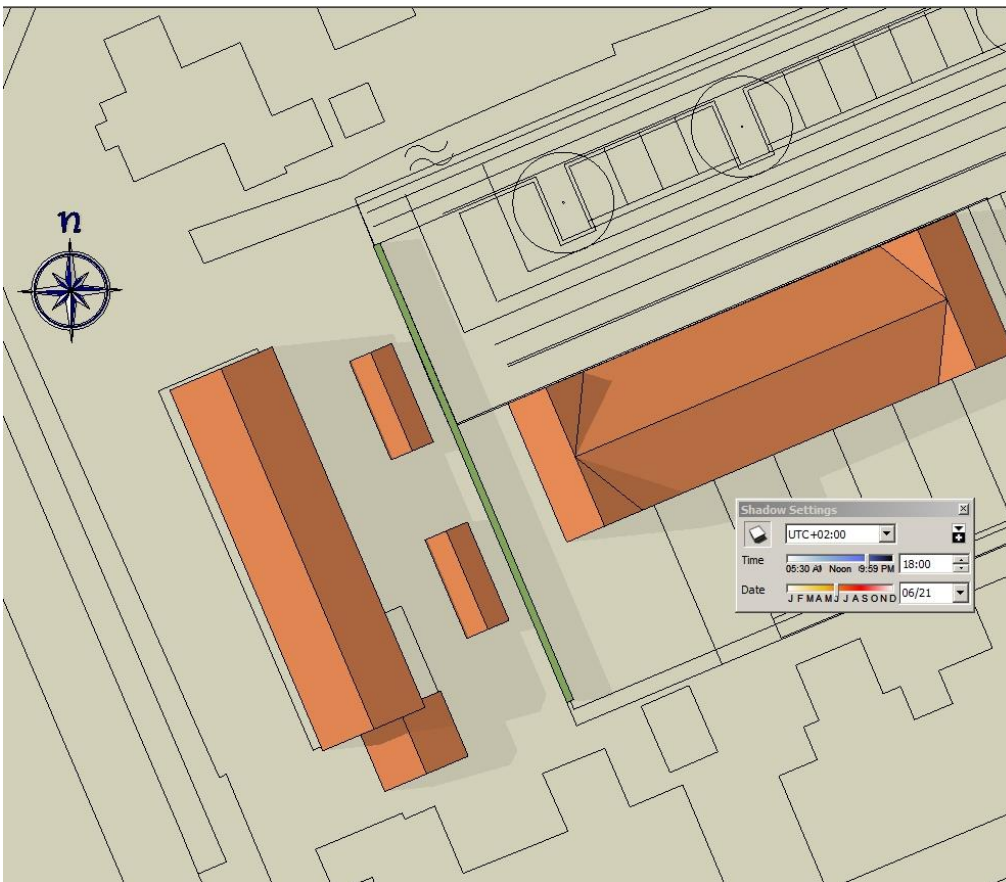
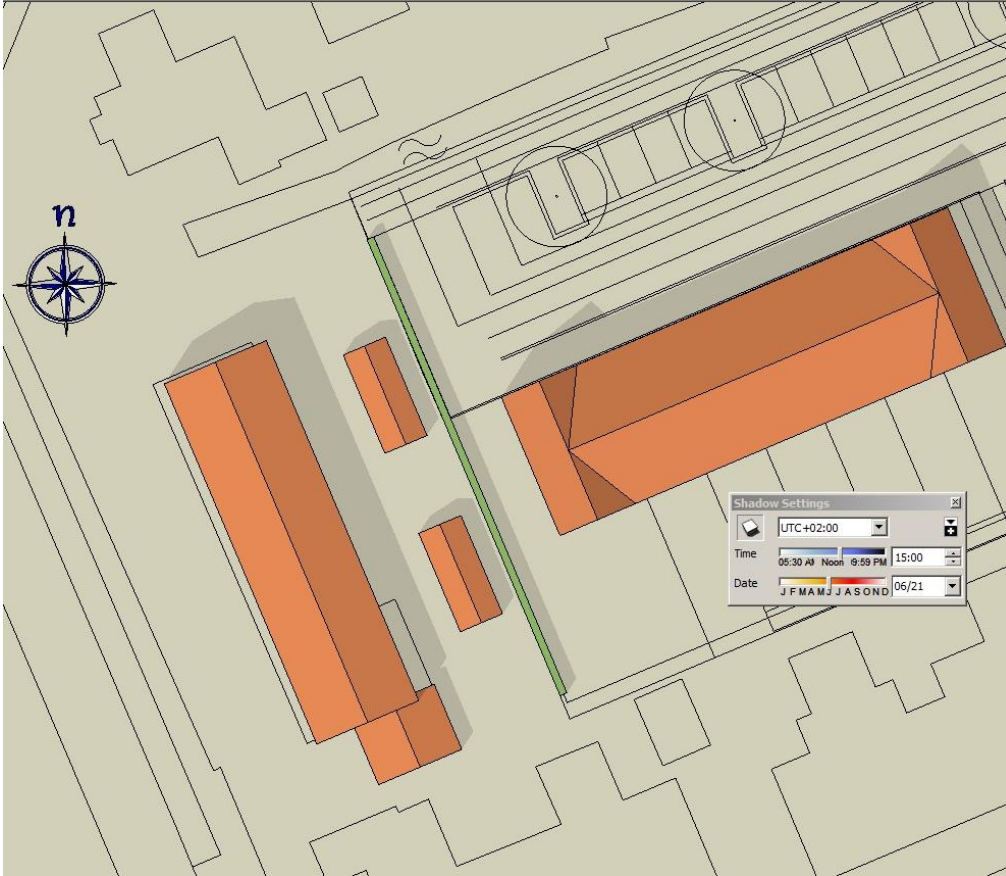
maart



maart

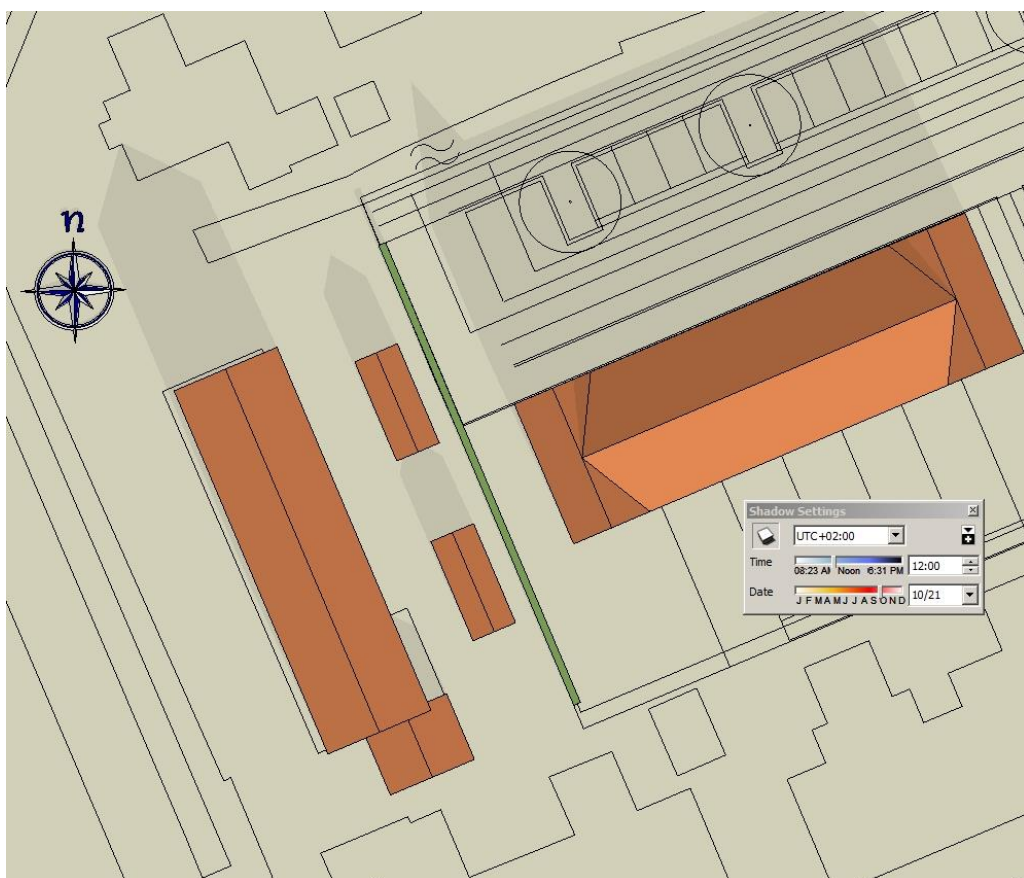
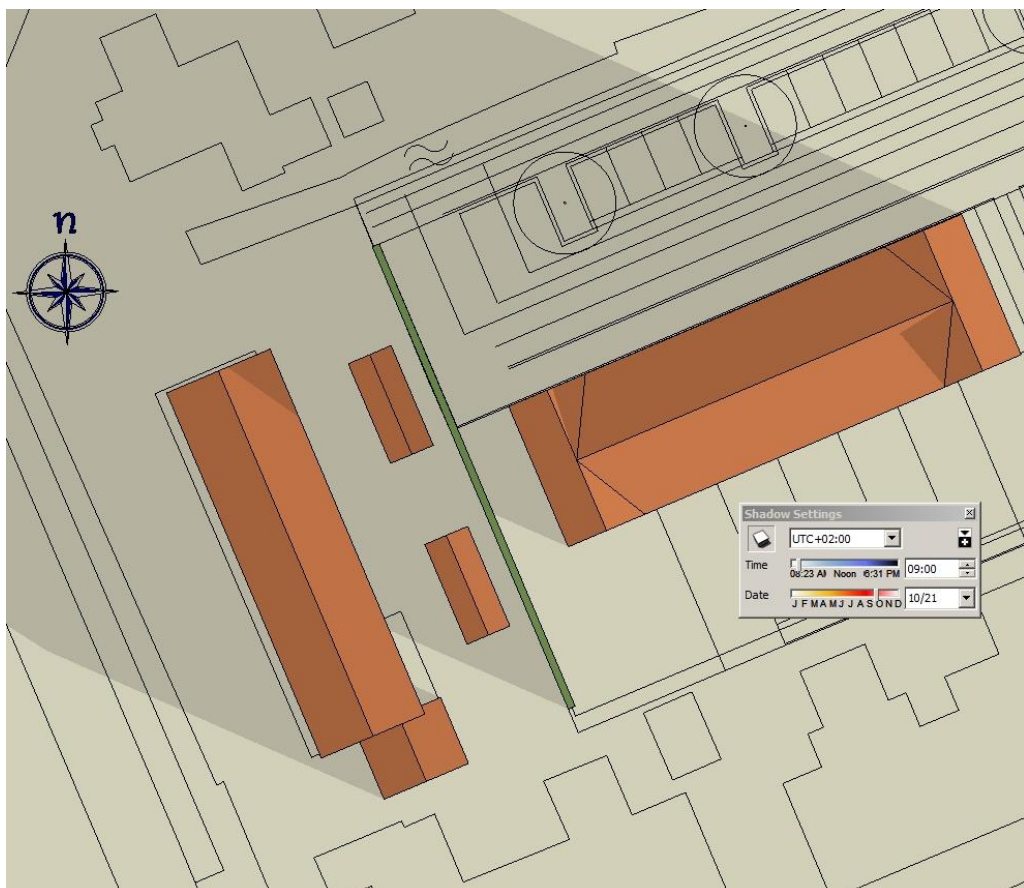




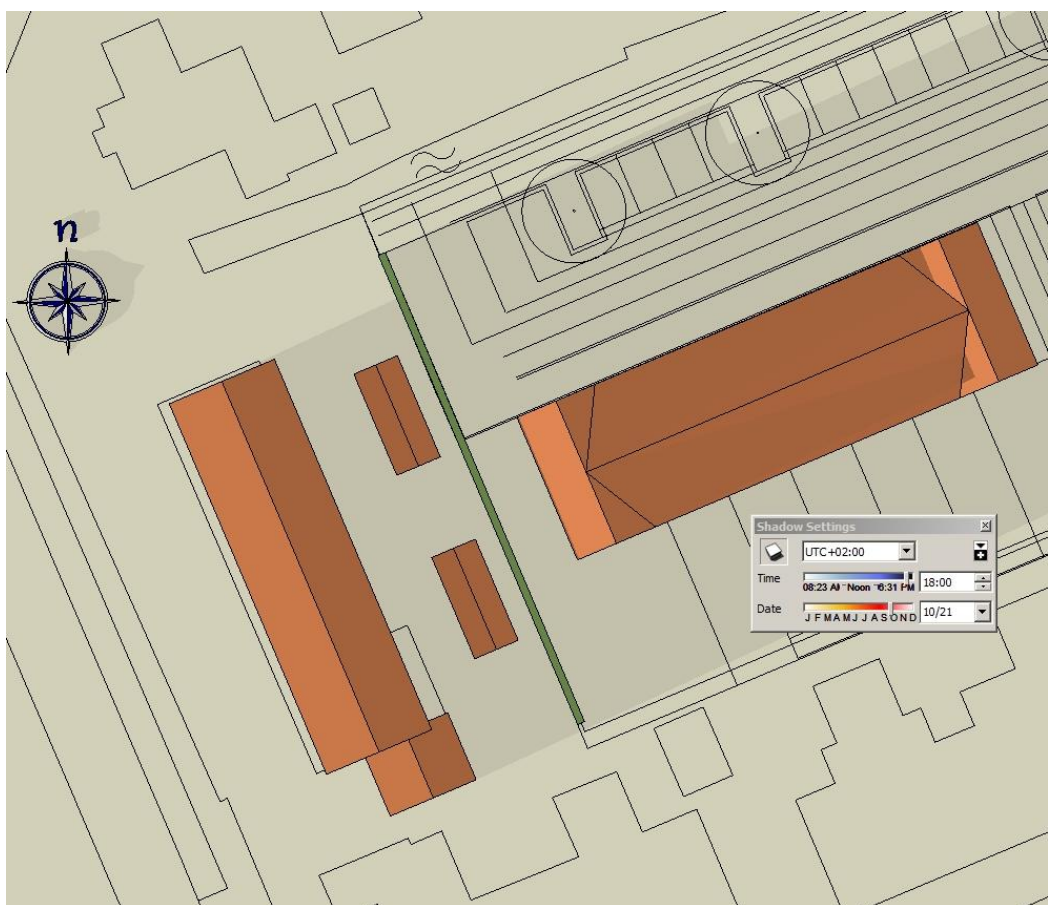
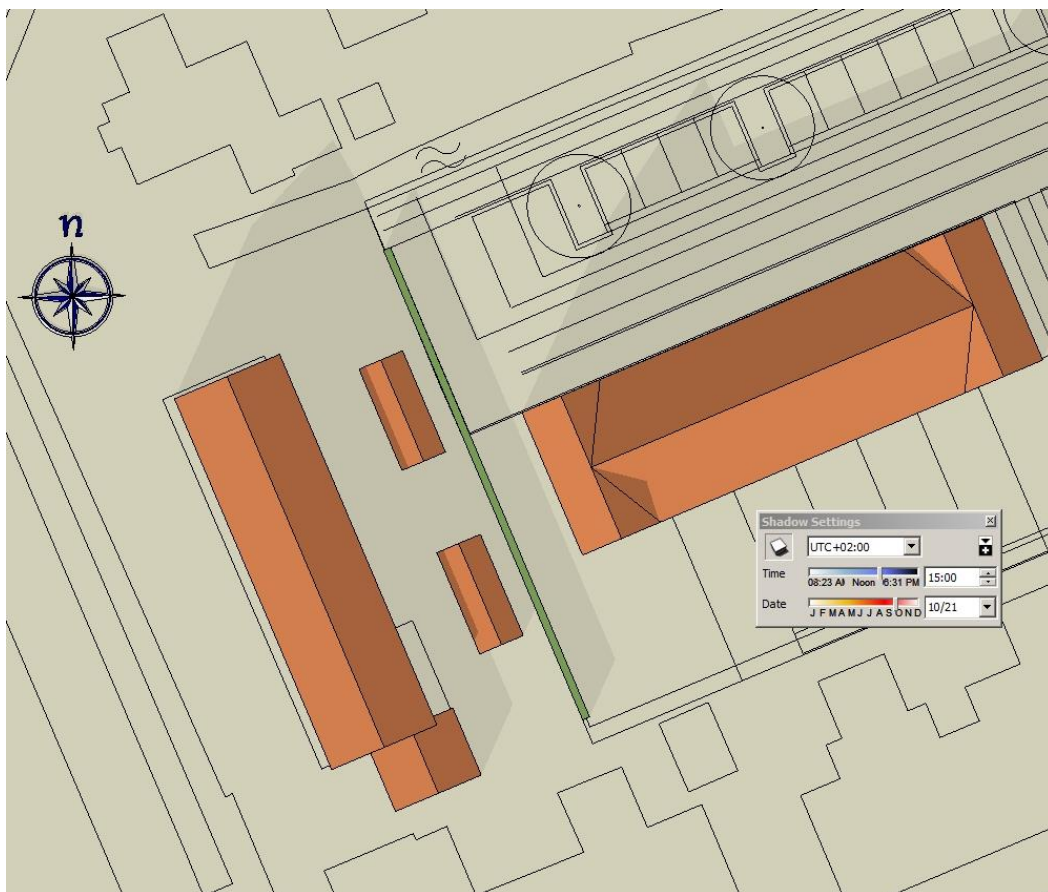


juni

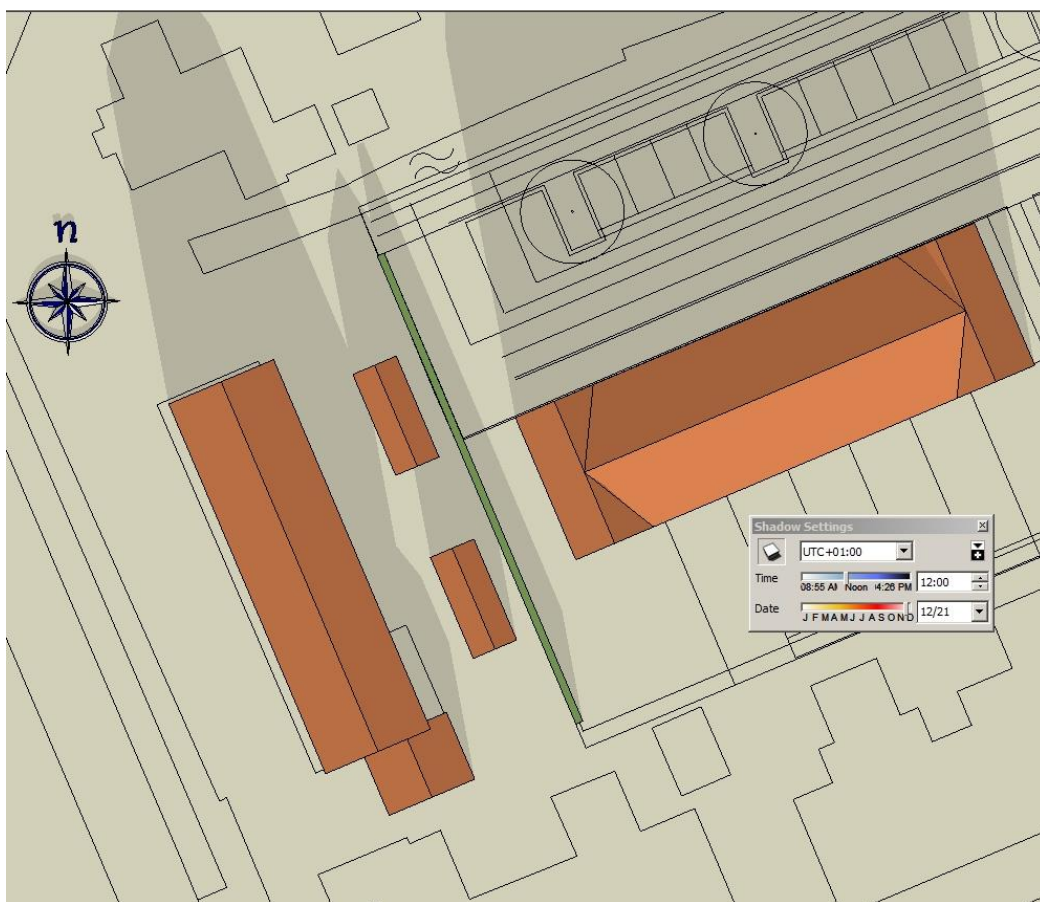
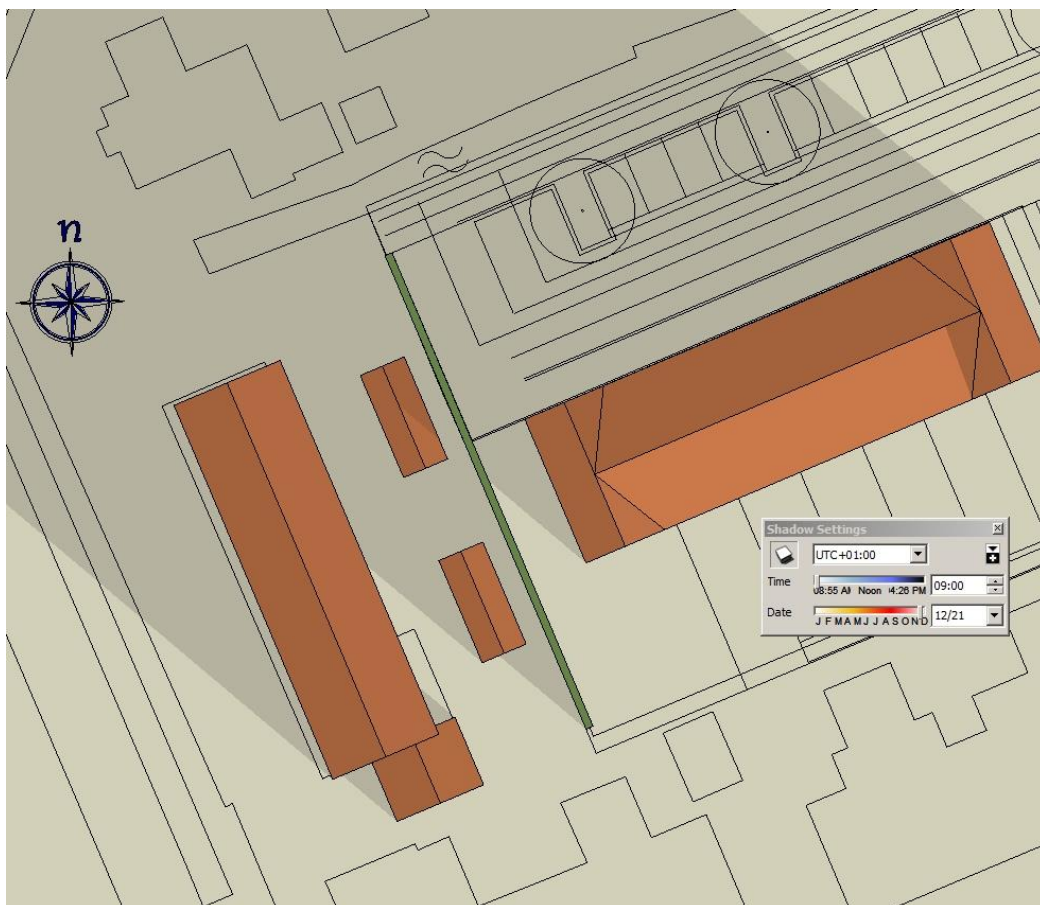
oktober



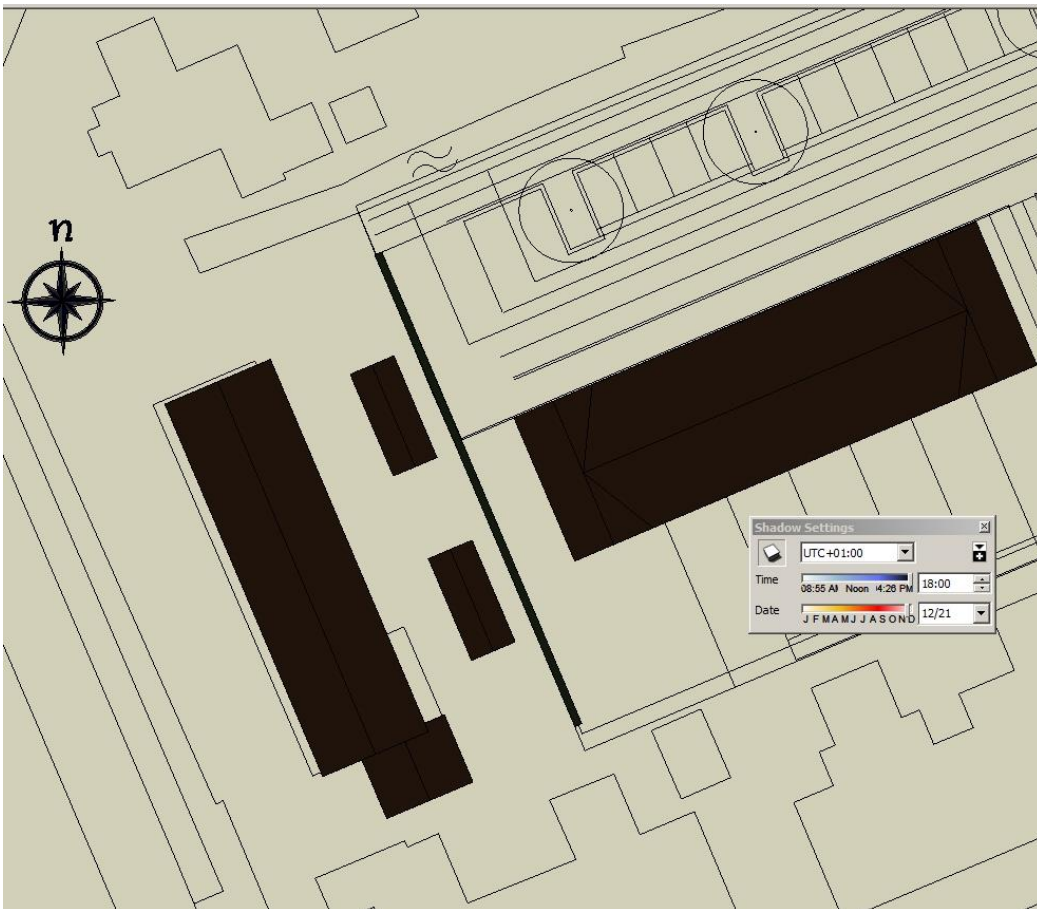
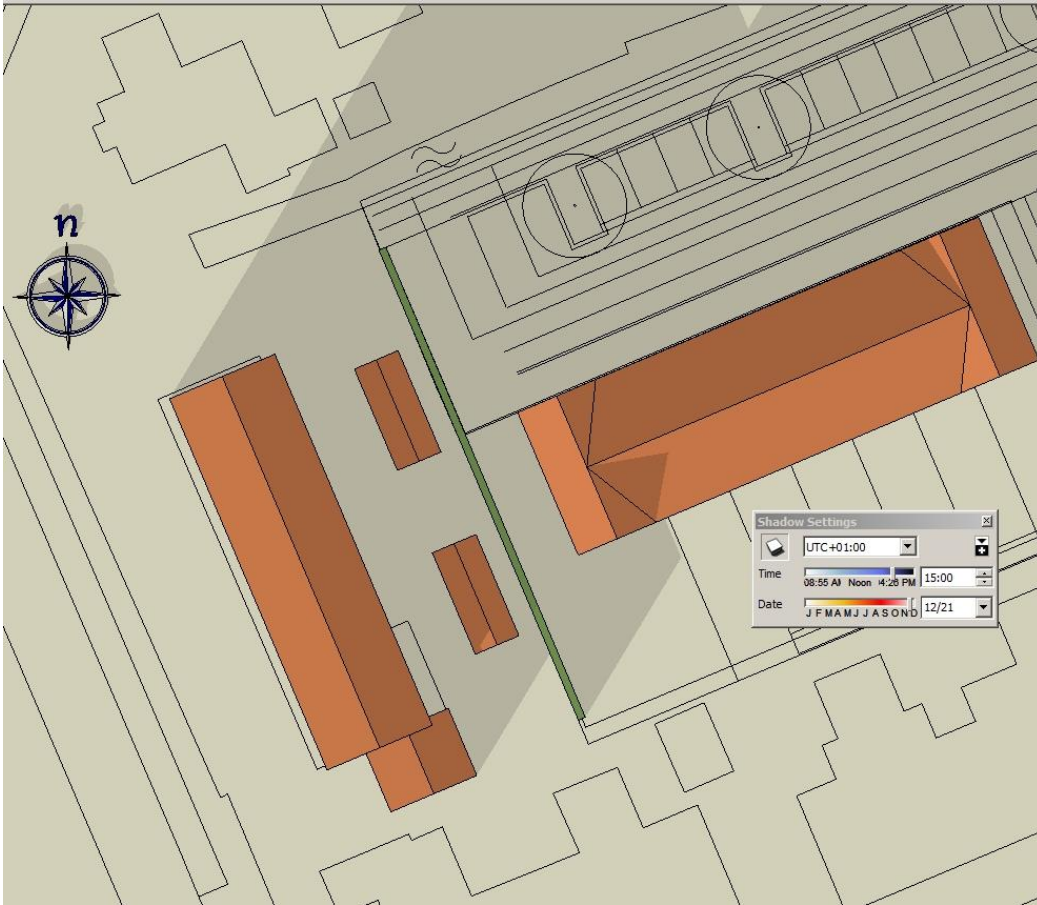
oktober



december



december



BIJLAGE 5 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

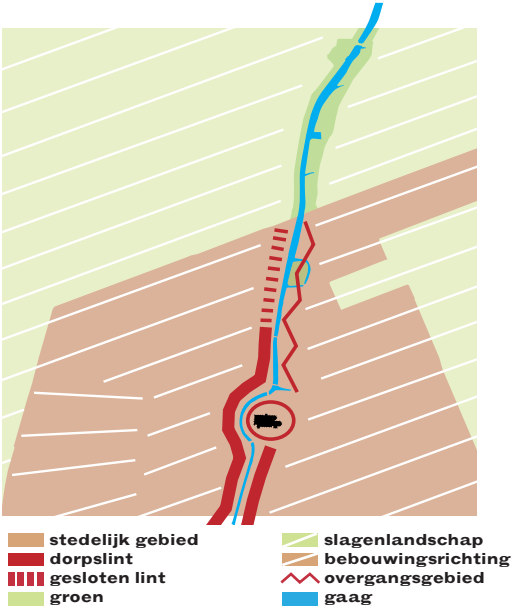


Stedenbouwkundige randvoorwaarden

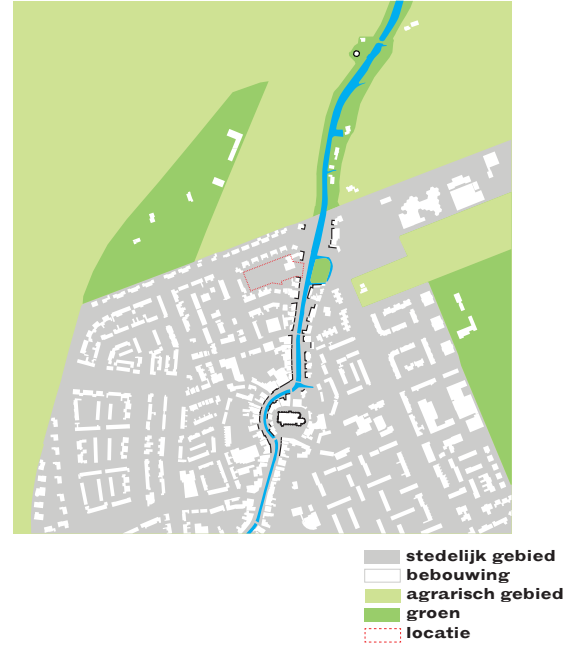
's-Herenstraat 89 te Maasland

1 mei 2014

stedebouwkundig concept Maasland



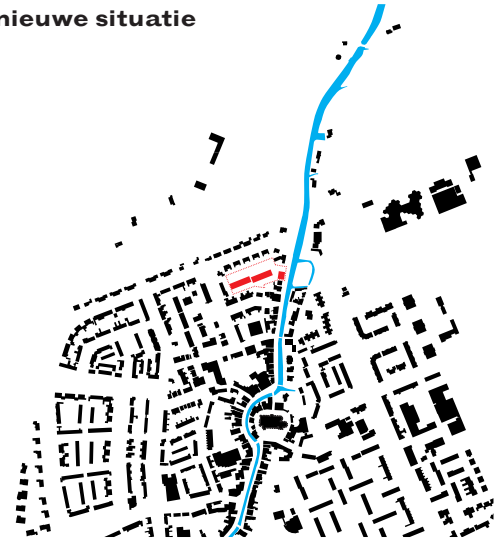
routing, herkenningspunten en contouren



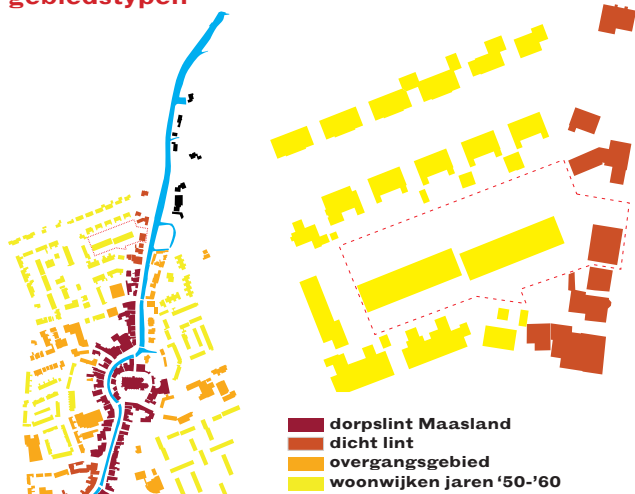
bebouwingsstructuur bestaande situatie



nieuwe situatie



gebiedstypen



schaal van de objecten



Stedenbouwkundige randvoorwaarden 's-Herenwei te Maasland

I LOCATIE EN PROGRAMMA
 De inbreidingslocatie 's-Herenstraat 89 ligt aan de noordrand van Maasland. Het boerenbedrijf dat hier sinds mensenheugenis opereert, sluit definitief zijn deuren, waardoor de locatie vrijkomt voor nieuwe ontwikkelingen. De opstallen, behoudens het woonhuis aan de 's-Herenstraat 89 en de bijbehorende garageboxen, zullen worden gesloopt om plaats te maken voor maximaal 18 woningen. Daarvan zijn 3 appartementen in de vrije sector, 5 grondgebonden sociale woningen (koop/ huur) en 10 grondgebonden vrije sector woningen. De 3 appartementen kunnen evt uitgewisseld worden met een twee-kapper van vergelijkbaar volume.

II RUIMTELIJKE STRUCTUUR
 De locatie bevindt zich aan het einde van het dichte lint, waar deze overgaat in het open landschap richting Schipluiden. Het lint is hier al opener, met name door het grote open erf aan de 's-Herenstraat 89. Kenmerkend is de hoekverdraaiing in de ontmoeting van het lint langs de Gaag en de op het slagenlandschap georiënteerde bebouwing. Deze ontmoeting komt ook tot uitdrukking in het niveauverschil tussen de woningen aan het lint en de lager gelegen bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit jaren '50-'60 eengezinswoningen in rijen van twee en vier woningen.

III KARAKTERISTIEK EN IDENTITEIT
 Gezien de morfologie van bestaande bebouwingsstructuur, een weide omringd door bebouwing, is de locatie te karakteriseren als een 'cul-de-sac', een enclave ontsloten aan de 's-Herenstraat. De omringende woningen grenzen met hun achterkant aan de locatie. Deze bebouwing stamt uit de jaren '50 en '60 en is ruim van opzet, omgeven door groen in voor-, zij- en achtertuinen. Aan de noord- en westzijde is de bebouwing tweelaags

met langskap, de bebouwing aan de zuidzijde is eenlaags met langskap in rode keramische pannen. Grote dakkapellen overheersen in het beeld. Aan het lint van de 's-Herenstraat is het karakter van de bebouwing formeler en meer traditioneel. Het lint is een afwisselend geheel van eenlaagse en tweelaagse bebouwing in verschillende kleuren metselwerk, stucwerk en dakpannen. De kappen zijn vooral in langsrichting georiënteerd of hebben een dakschild aan de voorzijde. Op straathoeken of inritten naar het achterterrein draait soms de kaprichting als begeleiding van de route.

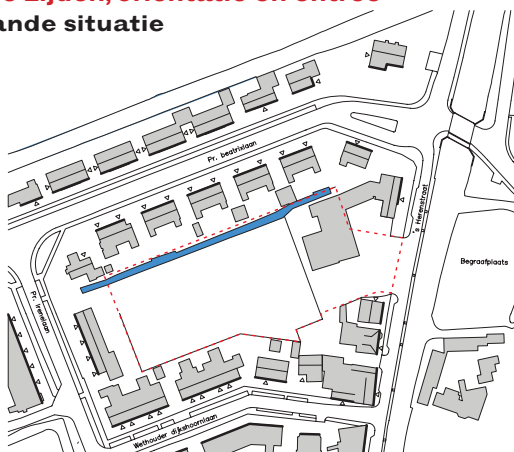
IV STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN
 Nieuwbouw op de locatie zal moeten aansluiten bij de reeks traditionele panden aan het lint en tevens moeten passen bij de kleinschaligheid in het achterliggende gedeelte. Het ligt daarom voor de hand, mede gezien het programma, om de bebouwing in tweeën te knippen; Een formeel blok aan het lint met bebouwing op het achterterrein. Op het achterterrein kan een meer informeel, besloten woonmilieu ontstaan. De locatie wordt ontsloten via de 's-Herenstraat. De bebouwing oriënteert zich op het historische slagenlandschap, doorsneden door het lint langs de Gaag. Het doorzicht vanaf de 's-Herenstraat blijft bestaan.

V WELSTANDSBELEID
 Gebiedstype: dicht lint/ woonwijken jaren '50-'60
 Welstandsregime: in gebiedstype dicht lint geldt een bijzonder welstandsniveau.

Aan het dichte lint is het beeld afwisselend; Bouwhoogtes, vormgeving, materiaal en kleurstelling verschillen per pand, maar

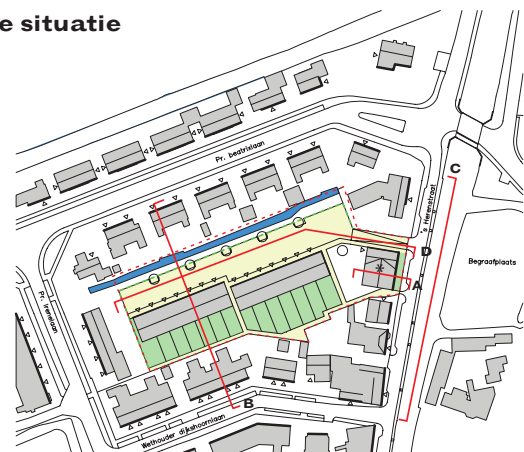
1 Cul-de-sac: (fr) letterlijk: bodem van de zak, een doodlopende straat, kent geen doorgaand verkeer en heeft daardoor vanzelf een semi-openbaar en gemeenschappelijk karakter.

formele zijden, oriëntatie en entree
 bestaande situatie



— bebouwing met kaprichting
 — formele zijde
 — formele zijde secundair

nieuwe situatie



■ openbaar
 ■ privé
 ▽ entree woningen
 - - - erfafscheiding
 — sloot
 * beeldbepalend

het karakter van de reeks als geheel blijft traditioneel. Nieuwbouw aan het lint moet een waardevolle toevoeging zijn in de ontspannen en afwisselende reeks. Bijzondere aandacht verdient de overgang tussen het appartementencomplex en de 's-Herenstraat. De zijgevel van het appartementencomplex is, op de voorgevel na, de belangrijkste gevel van het pand en begeleidt de route naar het achterterrein. Hier kan de kapriching draaien om deze overgang te begeleiden. Ook kan een combinatie van langs- en dwarskap voorkomen. Zie de omgevingsbeelden op de achterpagina.

De bebouwing op het achterterrein is in samenhang met de lintbebouwing ontworpen, maar is kleinschaliger en bezit een eigen karakter. De bebouwing op het achterterrein sluit aan op de schaal van de omliggende bebouwing. Aandacht verdienen hierbij de erfafscheidingen; Deze moeten als overgang naar de omliggende bebouwing mee-ontworpen worden.

V

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De gemeente Midden-Delfland draagt zorg voor het onderhoud van de openbare ruimte van het plangebied na oplevering. De uitvoering van de buitenruimte moet daarom voldoen aan de kwaliteitseisen van de gemeente.

1. Bestrating en verharding

Het bestaande groene karakter van het plangebied zal uitgangspunt moeten zijn voor de inrichting van de buitenruimte. Parkeervakken kunnen bijvoorbeeld als halfverharding worden uitgevoerd. Zeker aan de noordrand van het plangebied kan hiermee het groene karakter gehandhaafd worden.

Verharding wordt uitgevoerd als klinkerbestrating, conform de 's-Herenstraat.

2. Bomen en beplanting

Het plangebied valt in Gebied 4: Dijkpolder omgeving Huis Te Veldelaan van het Groenbeleidsplan 2007-2022 van de Gemeente Midden-Delfland.

Het beleid hier is gericht op het verbeteren van de wijk door veel aandacht te geven aan straatbeplantingen (soort en plaatsing) langs woon- en ontsluitingsstraten. Daarnaast het versterken van de relatie met het openweide gebied door vanuit de kern van de wijk, met een cultureel karakter, over te gaan naar een meer natuurlijke groenbehandeling van de singels naar de randzone toe.

Voor het plangebied geldt dat gekozen moet worden voor natuurlijk groen. Voor de uitvoering wordt verwezen naar bijlage 3. Voorwaarden en maatregelen om een goede boomgroei te bevorderen van het Groenbeleidsplan 2007-2022.

3. Parkeren

Het plan zal moeten voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners en hun bezoekers, om de parkeerbelasting aan de 's-Herenstraat te verminderen.

Aan de noordrand van het plangebied kunnen ca. 30 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, voor bewoners. Overloop-parkeren voor bezoekers en dergelijke zal binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden op een meervoudig te gebruiken strook

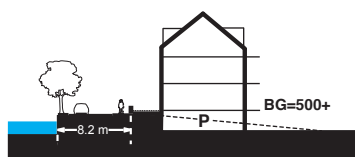
4. Straatverlichting

Straatverlichting zal minimaal moeten zijn om lichtoverlast naar de omliggende bebouwing te voorkomen.

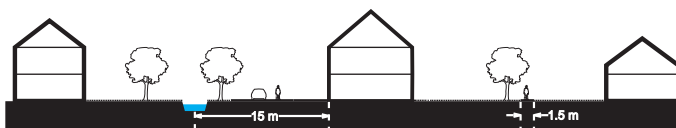
5. Overgang naar de omliggende bebouwing

Aan de noordrand wordt het plangebied besloten door water. Hier zullen bomen geplant worden tussen de halfverharde parkeervakken. Aan de zuidrand begrenzen tuinen met bergingen plangebied. De bergingen zullen met het bouwplan moeten worden mee-ontworpen. Aan de west- en ostrand zal de beëindiging van het plangebied een groen en natuurlijk karakter moeten krijgen.

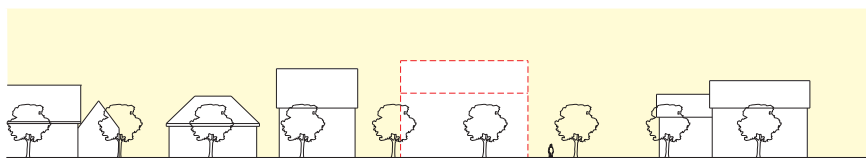
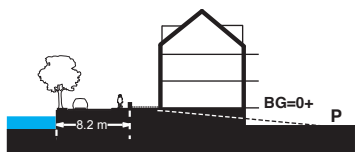
gebouw en openbare ruimte



doorsnede A
- variant met parkeren onder app.
- variant met parkeren achter app.

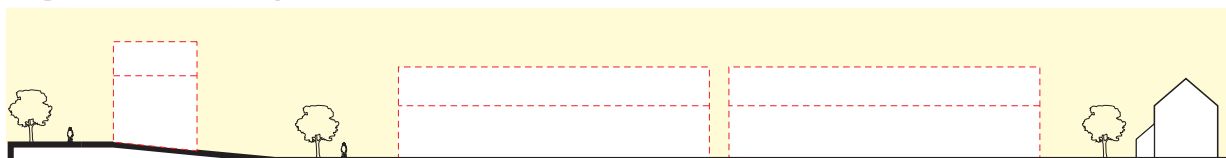


doorsnede B



aanzicht C

bouwhoogten/ bouwenvelop



aanzicht D

VI WELSTANDSCRITERIA

1. Relatie met het stedenbouwkundige plan/ omliggende bebouwing

Lint

- Aan het dichte lint wordt het dorps karakter behouden en zo mogelijk versterkt.
- Het dijkprofiel blijft als continue element herkenbaar.
- Bebouwing vormt een toevoeging aan de diversiteit binnen een reeks.

Achterterrein

- De nieuwbouw is kleinschalig en intiem en oriënteert zich op het slagenlandschap.
- De bebouwing is in samenhang met de bebouwing aan het lint ontworpen.

2. Bouwwerk op zichzelf

Lint

- Nieuwbouw aan het lint wordt vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande hoofdmassa.
- De voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en is expliciet gerelateerd aan de straat.
- De opbouw van de gevel is consequent en goed van verhouding, maar verschillend van naastliggende panden.
- Aan de voorzijde gelegen buitenruimtes, erkers en balkons zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en duidelijk in samenhang hiermee ontworpen.
- De kap is in verhouding met de onderbouw en loopt parallel aan de straat. Op straathoeken of inritten, zoals bij dit plan het geval is, kan een combinatie voorkomen van langs- en dwarskap. Hiermee wordt de route

- naar het achterterrein begeleidt.
- Dakkapellen worden meeontworpen en zijn ondergeschikt aan het dakvlak.

Achterterrein

- De bebouwing is gericht op de straat.
- In schaal wordt aansluiting gezocht bij de omliggende jaren '50-60 bebouwing.
- De bebouwing heeft een evenwichtig en samenhangend totaalbeeld, waarbinnen ruimte is voor individuele expressie.
- Dakkapellen, erfafscheidingen en bergingen worden meeontworpen.

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Lint

- Materialisatie past qua kleur en textuur in het afwisselende 'kralensnoer' van het lint als geheel.
- De materialisering is traditioneel van karakter met een zorgvuldige detaillering.
- De materialisering ondersteunt het beeld van een compacte, op zichzelf staande hoofdmassa.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen.

Achterterrein

- Materialisatie sluit qua kleur en textuur aan op de eenvoudige, aardse materialisering van de omliggende bebouwing.
- De materialisering is traditioneel van karakter met een zorgvuldige detaillering.
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen.

inrichting buitenruimte bestaande situatie



nieuwe situatie



- bebouwing
- openbare weg
- prive terrein (tuin)
- gemeenschappelijk terrein (tuin)
- bomen

omgevingsbeelden



Dorp lint Maasland



Dicht lint langs de Gaag



Noordrand van het lint



Locatie



Wethouder Dijkshoornlaan



Prinses Irenelaan



Erkers aan voorgevels



Langskap op straathoek



Langskap naar achtererf



Combinatie dwars- en langskap

colofon

opdrachtgever:
gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, postbus 1
2636 zg schipluiden
015 380 41 11
www.middendelfland.nl

opsteller:
zoarchitecten
postbus 25180
3001 hd rotterdam
06 48 50 41 88
info@zoarchitecten.nl
www.zoarchitecten.nl

als leidraad voor deze stedenbouwkundige
randvoorwaarden is gebruik gemaakt van
het document; 'welstandsparagraaf in
ontwikkelingsgebieden, handreiking en format'
dd 04-11-2006
opgesteld door atelier 8

BIJLAGE 6 NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Registratienummer : 2015-05791 / 14Z.008337
Onderwerp : Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 4^e partiële herziening 't Wijland Maasland

Inleiding

Van 16 januari 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan 4^e partiële herziening 't Wijland gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijze indienen over dit plan.

In totaal zijn er vier zienswijzen ingediend, waarvan drie ontvankelijk zijn. Deze zienswijzen komen voor beantwoording in aanmerking.

1. B.L.J. Steenweg, Prinses Irenelaan 16 in Maasland. (niet ontvankelijk);
2. R.F.S. Schweitzer, Wethouder Dijkshoornlaan 10 in Maasland;
3. Van Leerdam bemiddelings- en adviesbureau, Prinses Irenelaan 43 in Den Hoorn;
4. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg.

Samenvatting zienswijzen

1. De heer B.L.J. Steenweg, Prinses Irenelaan 16 in Maasland, per brief van 19 januari 2015, ingekomen 20 januari 2015. (niet ontvankelijk)

Deze zienswijze is 'pro forma' ingediend. De heer Steenweg is in de gelegenheid gesteld om binnen de termijn van de ter inzage ligging de zienswijze aan te vullen. De heer Steenweg heeft zijn zienswijze niet aangevuld. Daarom is de zienswijze niet ontvankelijk.

2. De heer R.F.S. Schweitzer, Wethouder Dijkshoornlaan 10 in Maasland, per brief van 9 februari 2015, ingekomen op 20 februari 2015.

De heer Schweitzer verzoekt de raad om de bestemming agrarisch op deze locatie te behouden en de locatie niet te gebruiken voor woningbouw. Daarnaast heeft hij enkele inhoudelijke opmerkingen over de toelichting op het bestemmingsplan.

2.1. Het beëindigen van de agrarische bestemming

Het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering op deze locatie past niet in het gemeentelijk beleid. Dat is juist gericht op het behoud van de agrarische bedrijven in het Midden-Delfland gebied. Daarnaast waarderen de bewoners het huidige gebruik als typerend voor het dorp. Het huidige gebruik draagt bij aan de groenbeleving van het dorp.

Antwoord:

Deze ruimtelijke ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van onze dorpen is vastgelegd in de Structuurvisie Midden-Delfland uit 2011. Op de detailkaart van het dorp Maasland is de locatie aangeduid als "woongebied". Daaraan ligt een zorgvuldige belangenafweging aan ten grondslag.

Het beleid van de gemeente is gericht op het behoud van de melkveehouderijbedrijven in het buitengebied van Midden-Delfland. Het huidige bedrijf valt binnen de dorpskern van Maasland en is geen melkveehouderij. Gelet op de ligging in de bebouwde kom, de beperkte omvang van het terrein en de milieuregels voor agrarische bedrijven ligt het niet voor de hand om de agrarische bestemming te handhaven. Het beëindigen van het bedrijfsvoering is een keuze van de ondernemer.

De aanwezigheid van een agrarisch bedrijf binnen de bebouwde kom is typerend voor de organische manier waarop dorpen zich ontwikkelen. Dat maakt niet dat de bestaande situatie moet worden behouden. Het bedrijf is geen cultuurhistorisch waardevol boeren erf. Het weiland is

alleen beleefbaar voor de direct omwonenden en maakt geen deel uit van de groenstructuur van het dorp Maasland.

2.2. Werkwijze

De heer Schweitzer stelt de gevolgde werkwijze ter discussie. Het is niet zeker dat het bouwplan wordt gerealiseerd. Een eerder bouwplan op deze locatie is niet uitgevoerd, omdat de woningen niet verkocht werden. Ook vindt hij het niet juist dat het gemeentebestuur een plan van de ontwikkelaar volgt. Een visie van de gemeente ontbreekt.

Antwoord:

Het stedenbouwkundig plan voor deze locatie is opgesteld door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente. Daarbij hebben wij het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid, waaronder de Structuurvisie Midden-Delfland 2011. Zie ook ons antwoord onder 2.1.

2.3. Leegstand

In het dorp staan relatief veel woningen te koop door de economische crisis en de strengere hypotheekregels. In de toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt een onderbouwing over de woningbehoefte. Deze onderbouwing is nodig om een zorgvuldig besluit te kunnen nemen.

Antwoord

De onderbouwing van de regionale behoefte aan nieuwe woningen is opgenomen in paragraaf 2.4.2. van de toelichting over het provinciaal beleid.

Om te voorkomen dat er in Nederland gebouwd wordt voor de leegstand moeten ruimtelijke plannen voldoen aan de "ladder voor duurzame verstedelijking". Dat staat in de Wet ruimtelijke ordening en het provinciaal beleid.

Volgens de ladder moet er bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake zijn van een regionale behoefte. Binnen de regio is er nog steeds behoefte aan nieuwe woningen. Daarnaast zijn er binnen de regio afspraken gemaakt tussen gemeenten hoe de woningen worden verdeeld over het ontwikkellocaties binnen de verschillende gemeenten. De realisatie van 18 woningen op deze locatie maakt deel uit van deze regionale afspraken. In de toelichting is de motivering voor de ladder Duurzame verstedelijking toegevoegd.

2.4. Beschrijving vigerende bestemming

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een volledige beschrijving van de gebruiksmogelijkheden van de huidige bestemming.

Antwoord

De gebruiksmogelijkheden van de huidige bestemming staan in de voorschriften van het geldende bestemming Kern Maasland 2008. De toelichting op het bestemmingsplan is gericht op de motivatie van de nieuwe bestemmingen. Omdat de huidige bestemming komt te vervallen is een volledige beschrijving van de gebruiksmogelijkheden van deze bestemming niet aan de orde. Er kan worden volstaan met het noemen van de hoofdbestemming "Agrarisch".

2.5. Volkshuisvesting

De woningen zijn door hun prijsklasse niet bereikbaar voor starters. Daarom voegen de woningen niets toe aan de lokale woningvoorraad. De volkshuisvesting wordt door het plan niet gediend.

Antwoord

Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over het programma. Binnen het project worden vijf woningen gerealiseerd in het sociale segment.

2.6. Groenbeleidsplan

De ruimtelijke ontwikkeling staat haaks op het groenbeleid van de gemeente om de ruimtelijke, ecologische en historische verbanden te versterken met aandacht voor de biodiversiteit.

Antwoord

Zie ons antwoord onder 2.1.

2.7. Watercompensatie

Volgens de heer Schweitzer kloppen de berekeningen van de watercompensatie niet. De berekening gaat (ten onrechte?) uit van een deel van waterpasserende verharding. Ook de totaalopsomming is niet juist. Volgens de eigen berekening van de heer Schweitzer is er een tekort van 20 m² aan waterberging.

Antwoord

De berekeningen die zijn gemaakt voor het bepalen van de waterkwantiteit zijn gebaseerd op waterbergingsnormen zoals deze vanuit het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing zijn. Hierbij geldt dat waterpasserende verharding in de waterkwantiteitsberekening meegenomen mag worden met een maximale waterbergingsnorm van 0,15 m³ per vierkante meter passerende verharding. De waterbalans zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen is daarnaast afgestemd en goedgekeurd door het Hoogheemraadschap. Het plan voldoet derhalve aan de waterkwantiteitseisen zoals deze vanuit het waterschap van toepassing zijn. De berekening van reclamant is niet in de zienswijze opgenomen om deze rede kan daarop inhoudelijk geen reactie worden gegeven.

2.8. Hemelwaterafvoer

Het hemelwater van de toekomstige verharding wordt afgevoerd naar het omringende oppervlaktewater. Volgens de heer Schweitzer moeten er aan de zijde van woningen aan de wethouder Dijkshoornlaan maatregelen worden genomen om wateroverlast te voorkomen. Daarbij wijst de heer Schweitzer ook op de klimaatverandering en de daarmee samenhangende toename van hevige buien. Het weiland zorgt nu voor absorptie van het water.

Antwoord

De verharding in het stedenbouwkundig plan ligt aan de noordzijde van het plangebied. De verharding watert af op de bestaande sloot die grenst aan de percelen van de Prinses Beatrixlaan. Deze sloot wordt verbreed. Om die reden zijn maatregelen aan de zuidzijde van het plan niet aan de orde.

Daarnaast is het is waterstaatkundig niet noodzakelijk om het weiland onbebouwd te laten. Het hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente zorgen er voor dat het watersysteem op orde blijft en robuust genoeg is om de genoemde hevige buien te kunnen opvangen. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap is akkoord met de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

2.9. Bodemkwaliteit

Het bodemonderzoek stamt uit 2007 en is niet meer actueel. Er moet altijd sprake zijn van een actueel bodemonderzoek.

Antwoord

In juli 2014 is een aanvullend historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is om te onderzoeken of er in de periode tussen juli 2007 en heden activiteiten hebben plaatsgevonden die een verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken. Indien dit het geval is zal ter plaatse een actualisatie onderzoek moeten plaatsvinden.

Uit dit aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat er na juli 2007 geen activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk tot een verontreiniging van de bodem hebben geleid. Er is derhalve geen noodzaak tot het uitvoeren van een actualisatie bodemonderzoek. Het aanvullende bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 1 van de toelichting.

2.10. Bouwhoogte

De bouwhoogte is aanzienlijk gelet op de situering van de woningen ten opzichte van de huidige woningen.

Antwoord

De bouwhoogte is gebaseerd op woningen in twee bouwlagen met een maximale goothoogte van 6 meter, een maximale diepte van 10 meter en een maximale hellingshoek van 45 graden. Deze regeling is naar onze mening alleszins redelijk. De regeling is namelijk strenger dan de regeling van het geldende moederplan "Kern Maasland 2008". In deze regeling geldt namelijk een maximale goothoogte in combinatie met een maximale hellingshoek van 65 graden.

De bestaande bestemmingsregeling is gebaseerd op het feit dat een groot deel van de woningen in Maasland bestaan uit twee bouwlagen met een kap van 45 graden. Deze woningen zijn vooral te vinden in de wijken die in de jaren '70 en '80 zijn gebouwd. Vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid en de hedendaagse eisen die aan grondgebonden woningen worden gesteld hebben wij gekozen voor deze maximum bouwhoogte.

Wij zijn van mening dat het feitelijk hoogteverschil van een bouwlaag in dit geval aanvaardbaar is. De woningen liggen op een redelijke afstand van de omliggende woningen. De nieuwe woningen grenzen met hun tuin aan de tuin van de bestaande woningen aan de Wethouder Dijkshoornlaan. Gelet op het feit dat de nieuwe woningen ten noorden van de bestaande woningen aan de Wethouder Dijkshoornlaan liggen, vermindert de bezonning van de tuinen van deze woningen nauwelijks als gevolg van het bouwplan.

2.11. Ecologie

Uit de bijlage over flora en fauna blijkt dat er sprake is van verstoring en verlies. De biodiversiteit binnen de dorpskern wordt aangetast.

Antwoord

In de tabel waar de heer Schweitzer naar verwijst wordt gesproken over een 'mogelijk' verlies en verstoring. In hetzelfde onderzoek staat in paragraaf 4.9. het volgende: "*Strijdigheid met de Natuurbeschermingswet 1998 en het EHS-beleid worden niet verwacht en worden eveneens niet behandeld. Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen aan te kunnen tonen dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen, is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.*"

Dit nader onderzoek Eco-effects scan 's-Herenstraat 89 te Maasland en Vleermuisonderzoek 's-Herenstraat 89 te Maasland heeft op respectievelijk 4 juni 2014 en 24 oktober 2014 plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van verstoringen. Een ontheffing van de flora- en faunawet is niet nodig. Wij zullen de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aanvullen en het onderzoek als bijlage toevoegen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de toelichting op het bestemmingsplan.

3. Van Leerdam bemiddelings- en adviesbureau, Prinses Irenelaan 43 in Den Hoorn, namens de bewoners van de Prinses Irenelaan 14, 16, 18 en 20 in Maasland, per brief van 24 februari 2015, ontvangen 25 februari 2015.

De bewoners begrijpen dat de locatie wordt herontwikkeld voor woningbouw. Daarbij dient wel het gemeentelijk beleid van de woonvisie en de gebiedsvisie leidend te zijn. Uit dit beleid volgt dat nieuwbouw passen moet zijn bij de dorpen met behoud van kleinschaligheid, rust en ruimte.

3.1. Afstand bestemming wonen tot de erfgrans

De bewoners maken bezwaar tegen de keuze om de bestemming "Wonen" door te laten lopen tot aan de erfgrans met hun percelen. Volgens hen leidt dit tot een inbreuk van de leefbaarheid van de buurt, ernstig verlies van lichtinval en schending van de privacy. Om die reden vragen zij een minimale afstand van 5 meter tot de erfgrans in acht te nemen en een maximale bouwhoogte te hanteren van 3 meter voor aan- en uitbouwen.

Antwoord

De systematiek van het bestemmingsplan sluit ten aanzien van de bestemming "Wonen" aan op die van het geldende bestemmingsplan "Kern Maasland 2008". Dit conserverende bestemmingsplan geldt voor vrijwel de gehele dorpskern van Maasland met uitzondering van het beschermd dorpsgezicht en de nieuwbouwprojecten. In dit bestemmingsplan zijn alle achtertuinen bestemd voor "Wonen". De ligging en omvang van de hoofdgebouwen wordt bepaald door het bouwvlak. Voor aan- en uitbouwen is een maximale goothoogte van 3 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Een belangrijk uitgangspunt van deze herziening is dat voor de nieuwe woningen dezelfde bestemmingsplansystematiek geldt als voor de andere woningen in de bebouwde kom van Maasland. Dat bevordert de rechtsgelijkheid. Om die reden hanteren wij geen lagere maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken. Overigens is het mogelijk om op basis van landelijke regelgeving vergunningvrij bijgebouwen te bouwen die hoger zijn dan drie meter.

In het geval van deze herziening van dat bestemmingsplan loopt de zijgrens van het bouwvlak tot op de erfgrans met de percelen van enkele bewoners van de Prinses Irenelaan. Wij zijn het eens met de bewoners dat deze wijze van bestemmen een onaanvaardbare inbreuk is op hun woonomgeving. Om die reden passen wij het bouwvlak aan, zodat een minimale afstand tussen het meest nabijgelegen hoofdgebouw en de erfgrans met de percelen van de woningen minimaal 4 meter bedraagt. Wij hebben gekozen voor deze afstand omdat de ontwikkelaar momenteel nog bezig is met de detaillering van de woningbouwplannen. Op dit moment is niet duidelijk of de gewenste afstand van 5 meter voldoende is. Wij willen voorkomen dat het plan aan de voorzijde onnodig onder druk staat, waardoor er een situatie kan ontstaan dat de ontwikkelaar na het uitdetaileden van de woningbouwplannen alsnog bij het indienen van de omgevingsvergunning vraagt om een beperkte afwijking van het bouwvlak.

3.2. Oriëntatie van het dakvlak

De bewoners hebben ten aanzien van de gepresenteerde schets bezwaar tegen de oriëntatie van het dakvlak. Zij vrezen een directe inbreuk op de privacy als gevolg van dakkapellen.

Antwoord

In Nederland is het heel gebruikelijk dat dakkapellen worden gerealiseerd op het achterdakvlak die uitkijken op de achtertuinen van de tegenoverliggende woningen. In dit geval gaat het om een eventuele dakkapel op een zijdakvlak die uitkijkt op de achtertuinen van de bewoners van de Prinses Irenelaan. De inbreuk op de privacy vinden wij maatschappelijk aanvaardbaar, mits er sprake is van een minimale afstand van 4 meter tussen de zijgevel en het zijgeveldakvlak ten opzichte van de erfgrans. Om die reden passen wij de begrenzing van het bouwvlak aan. Zie ook ons antwoord onder 3.1.

3.3. Bezinning en verlies aan daglicht

De bewoners vrezen een ernstig verlies aan daglicht in de achtertuinen en de woningen. Met name in de wintermaanden.

Antwoord:

Naar aanleiding van de zienswijze van de bewoners van de Prinses Irenelaan hanteren wij een minimale afstand van het meest nabijgelegen hoofdgebouw tot de erfgrans van de woningen van 4 meter. Zodoende wordt de schaduwwerking als gevolg van dit hoofdgebouw op de achtertuinen aanzienlijk verminderd. Daarnaast is een bezinningstudie uitgevoerd. Deze studie is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

3.4. Bouwhoogte hoofdgebouwen

De bewoners maken bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 10 meter. Zij vragen deze te verlagen naar 9 meter.

Antwoord

Zie ons antwoord onder 2.10.

3.5. Verkeerssituatie

De bewoners maken zich ernstig zorgen over de verkeerssituatie in de wijk. Zij verwachten dat het aankomende verkeer door de smalle straten van de woonbuurt zijn weg zal zoeken. Zij verzoeken verkeersregime van het eenrichtingsverkeer op de 's Herenstraat zo aan te passen, dat het aankomend verkeer (vanaf de noordzijde) via de 's Herenstraat de wijk in kan rijden.

Antwoord

De verkeerssituatie wordt qua besluitvorming niet geregeld in het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan verkeerstechnisch uitvoerbaar te zijn. Het project betreft de toevoeging van 18 woningen. Uitgaande van kengetallen vanuit het CROW bedraagt het aantal verkeersbewegingen per werkdagemaal gemiddeld 6,12 bewegingen per woning (uitgaande dat bewoners 2 auto's per huishouden hebben). Dit betekent dat er maximaal een toename is van circa 110 verkeersbewegingen ter hoogte van de inrit. Alleen het ingaande verkeer zal hoofdzakelijk door de wijk rijden. Uitgaand verkeer kan namelijk de 's-Herenstraat en Prinses Beatrixlaan als route nemen. Deze toename van verkeersbewegingen zullen hoofdzakelijk in de ochtend, eind van de middag en begin van de avond merkbaar zijn. De toename van het aantal verkeersbewegingen in de omliggende wijk zal dus, verdeeld over de dag en de spitsuren beperkt zijn en kan op de bestaande verkeerssituatie worden aangetakt. Voornamelijk wordt geen wijziging doorgevoerd in het verkeersregime.

3.6. Afwatering achtertuinen

De bewoners verzoeken het toekomstig maaiveld van het gebied maximaal op dezelfde hoogte te leggen als het peil van de tuinen van de omwonenden. De bewoners vrezen voor wateroverlast door de afwatering van de tuinen, als deze niet aan open water grenzen.

Antwoord

De regels van het bestemmingsplan gaan voor het peil uit van de hoogte van de weg en in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld. De hoogteligging van de weg en het maaiveld is vastgelegd in de civiele randvoorwaarden die de gemeente Midden-Delfland stelt aan deze nieuwbouwlocatie. Zie ook verder bij punt 4.7.

3.7. Gemeenschappelijke erfscheiding

De bewoners verzoeken om overleg met als doel afspraken te maken over de gemeenschappelijke erfscheiding.

Antwoord

Het bestemmingsplan regelt niet de gemeenschappelijke erfscheiding. Het is aan de projectontwikkelaar dan wel de toekomstige eigenaren van de woningen om hier afspraken over te maken.

3.8. Bouwkundige opname

De bewoners verwachten dat voorafgaand aan de start van de werkzaamheden voor de nieuwbouwwoningen een bouwkundige opname wordt gemaakt van hun panden.

Antwoord

Het bestemmingsplan regelt niet dat er bouwkundige opnamen worden gemaakt aan aangrenzende panden. In de civieltechnische randvoorwaarden is opgenomen dat omliggende bebouwing zowel intern als extern bouwkundig opgenomen moet worden voor aanvang van de werkzaamheden. Gezien het feit dat niet onderheide panden dicht bij de bouwplaats staan is het aan te bevelen om bij de panden die het dichtst bij de heiwerkzaamheden zijn gesitueerd een trillingsmeter op te hangen, die vanaf afstand afgelezen kan worden. Op het moment dat de maximum toelaatbare trillingen worden overschreden, wordt een seintje gegeven dat dit gebeurt. Door aanpassing van de frequentie van het trilblok kunnen de trillingen worden verminderd.

4. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 Tilburg, namens mw. A.M. de Ruijgt, Prinses Beatrixlaan 19 in Maasland, per brief van 26 februari 2015, per fax ontvangen op 26 februari 2015.

Mevrouw Ruijgt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan. Zij vreest voor geluidsoverlast en een vermindering van zonlicht en privacy. De tuin van mevrouw Ruijgt grenst nu aan een weide. Het rust en de natuur behorend bij de weide was voor mevrouw Ruijgt een reden om haar huis te kopen.

4.1. Privacy

Mevrouw Ruijgt vreest voor een ernstige inbreuk op haar privacy, omdat de woningen met een maximale nokhoogte van 10 meter gebouwd mogen worden.

Antwoord

De woning van mevrouw Ruijgt is gelegen in een naoorlogse woonwijk met grondgebonden rijwoningen. De afstand tussen de voorgevels van de nieuwbouwwoningen en de zuidelijke erfgrens van de achtertuin van mw. Ruijgt is circa 22 meter. Deze afstand is zeer ruim vergeleken met andere situaties in de genoemde woonwijk. De grootte van de afstand hangt samen met de stedenbouwkundige opzet van het bouwplan en de grenzen van het bouwvlak. Gelet op deze ruime afstand verwachten wij dat de inbreuk op de privacy van mevrouw Ruijgt aanvaardbaar is.

Een voorbeeld ter vergelijking is de situatie van de woningen aan de Koningin Julianalaan 128 tot en met 150. Deze woningen liggen in het verlengde van de woningen aan de Prinses Beatrixlaan. De achtertuinen van deze woningen grenzen via een brandgang aan de achtertuinen van de woningen van de Prinses Margrietlaan 2 tot en met 22. De afstand van de achtergevel van de woningen van de Prinses Margrietlaan tot de zuidelijke grens van de achtertuinen van de woningen van de Koning Julianalaan bedraagt 11 meter. De hoogte van de woningen aan de Prinses Margrietlaan varieert van twee bouwlagen tot en met drie bouwlagen.

4.2. Zonlicht

Mede door de genoemde nokhoogte van maximaal 10 meter vreest mevrouw Ruijgt voor een vermindering van zonlicht in haar tuin en woning. Een onderzoek naar de bezonning had deel moeten uitmaken van het bestemmingsplan.

Antwoord

Gelet op de grote afstand ten opzichte van de woningen en tuinen aan de Prinses Beatrixlaan zijn de gevolgen voor de bezonning naar verwachting beperkt. Om die reden kon een studie naar de bezonning achterwege blijven. Inmiddels is een bezonningstudie uitgevoerd en als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

4.3. Geluid en stank

Mevrouw Ruijgt vreest voor een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan. Ook vreest zij voor geluid- en stankoverlast en als gevolg van parkerende auto's. Zij vraagt zich af of er is nagedacht over maatregelen om deze geluidsoverlast tegen te gaan. Bijvoorbeeld door het planologisch verankeren van een erfafscheiding.

Antwoord

De toename van het aantal verkeersbewegingen in de bestaande woonwijk als gevolg van de toename van 18 woningen ten opzichte van het bestaande aantal verkeersbewegingen is zeer beperkt. Er is geen wettelijke onderzoeksplicht naar de stank en het geluid van parkerende auto's. Het geluid van parkerende auto's maakt immers deel uit van de gebruikelijke leefgeluiden in een woonwijk. Er is geen noodzaak om maatregelen te treffen of planologisch vast te leggen. Het staat mevrouw Ruijgt en haar burens vrij om zelf een erfafscheiding te plaatsen op de erfgrens van de achtertuin. Daarnaast merken wij op dat de parkeerplaatsen en de achtertuinen van de woningen aan de Prinses Beatrixlaan worden gescheiden door een groenstrook en een waterloop.

4.4. Draaicirkel

Direct achter de woning van mevrouw Ruijgt is een draaicirkel geplaatst. Deze kan worden gebruikt voor hulpdiensten, verhuishuizen en vuilniswagens. Deze draaicirkel leent zich bij uitstek voor gebruik als speelplaats door kinderen. Mevrouw Ruijgt vreest voor geluidsoverlast en een verlies van privacy als gevolg van spelende kinderen.

Antwoord

Het gaat hier om een draaicirkel aan het einde van een doodlopende straat. Naar verwachting zal de gehele straat autoluw zijn en hierdoor kindvriendelijk. Het geluid van spelende kinderen maakt deel uit van de gebruikelijke leefgeluiden in een woonwijk. Alleen in het geval van het maken van nieuwe speelplaatsen waar een groot aantal kinderen speelt, houden wij rekening met de afstanden ten opzichte de bestaande woningen.

4.5. Lichtoverlast

Mevrouw Ruijgt verwacht lichtoverlast te ondervinden door de koplampen van parkerende auto's. Ook de oprichting van lantarenpalen verandert het landelijke karakter van de locatie.

Antwoord

Wij merken op dat de parkeerplaatsen en de achtertuinten van de woningen aan de Prinses Beatrixlaan worden gescheiden door een groenstrook en een waterloop. De lichtoverlast door koplampen van parkerende auto's kan mevrouw Ruijgt zelf tegengaan door een erfscheiding te plaatsen. Gelet op de hoogte van de koplampen bij auto's kan een lage erfscheiding volstaan. Ten aanzien van de straatlantarens merken wij op dat de weide is gelegen binnen de bebouwde kom in een naoorlogse woonwijk.

4.6. Bouwkundige staat

Mevrouw Ruijgt vraagt zich af wat de gevolgen van de nieuwbouw zijn voor de bestaande bebouwing. Daarbij merkt zij op dat de bestaande woningen 'op staal' zijn gebouwd. Zij informeert daarom naar de gevolgen van het plan op de grondwaterstand en de wijze van funderen van de nieuwbouwwoning. Om eventuele gevolgschade aan te tonen, vraagt zij om een bouwkundige opname van de eigen woning.

Antwoord:

Het bestemmingsplan regelt niet dat er bouwkundige opnamen worden gemaakt aan aangrenzende panden. In de civieltechnische randvoorwaarden die aan de ontwikkelaar zijn opgelegd is opgenomen dat omliggende bebouwing zowel intern als extern bouwkundig opgenomen moet worden voor aanvang van de werkzaamheden. Gezien het feit dat niet onderheide panden dicht bij de bouwplaats staan is het aan te bevelen om bij de panden die het dichtst bij de heiwerkzaamheden zijn gesitueerd een trillingsmeter op te hangen, die vanaf afstand afgelezen kan worden. Op het moment dat de maximum toelaatbare trillingen worden overschreden, wordt een seintje gegeven dat dit gebeurt. Door aanpassing van de frequentie van het trilblok kunnen de trillingen worden verminderd.

4.7. Peil van het bouwplan

Mevrouw Ruijgt vraagt hoe het peil van het bouwplan wordt bepaald.

Antwoord:

Het peil wordt bepaald op basis van de aanwezige grondwaterstand. De gemeente streeft een drooglegging van 1,35 m na. Dit betekent dat de afstand tussen bestrating en grondwaterpeil 1,35 m bedraagt. Dit is een gewenste drooglegging. In de praktijk wordt ook gekeken of dit past met het niveau van de omliggende tuinen. Mochten deze lager liggen dan wordt de drooglegging teruggebracht naar een niveau dat wel respectabel is. Mocht er een te geringe drooglegging hierdoor ontstaan, dan worden maatregelen genomen om het water van het te ontwikkelen gebied op eigen terrein af te voeren. Hierbij worden dan ook voorzieningen opgenomen om drainage van bestaande tuinen aan te sluiten op het afvoersysteem van het te ontwikkelen gebied. Eventuele aanleg van eventuele drainage in bestaande tuinen komt voor rekening van de desbetreffende eigenaren. Voorzieningen om aan te sluiten op drainage van het te ontwikkelen gebied worden aangebracht door de ontwikkelaar.

4.8. Verzoek om aanpassing van het bouwplan

Mevrouw Ruijgt verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen, zodat de negatieve gevolgen voor haar woongenot worden verminderd. Zij staat open voor overleg. Zij benadrukt dat de gevolgen groot zijn door de intensieve bebouwing en het intensief gebruik van het plangebied.

Antwoord:

Wij begrijpen dat het bouwplan gevolgen heeft voor het woongenot van mevrouw Ruijgt. Wij vinden de gevolgen van het bouwplan voor haar en de andere bewoners van de Prinses Beatrixlaan aanvaardbaar. Gelet op het feit dat het gaat om 18 woningen, waarvan 15 rijwoningen vinden wij dat er geen sprake is van intensieve bebouwing of intensief gebruik.

Resumerend

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de volgende (ambtshalve) aanvullingen/wijzigingen doorgevoerd.

- Beeldkwaliteitsplan toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.
- Nadere motivering in paragraaf 2.4.2 over de ladder duurzame verstedelijking.
- Aanvullend onderzoek Eco effectscan toegevoegd.
- Bezoningstudie toegevoegd.
- Aanpassing bouwvlak aan westzijde plangebied, waardoor er een minimale afstand wordt gecreëerd van 4 meter tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de naastgelegen erfgrans.
- Ambtshalve wijziging van het bouwvlak voor het appartementengebouw aan de 's-Herenstraat. Het bouwvlak voor het hoofdgebouw is verkleind. Aanvullend daarop is een bebouwingsvlak opgenomen voor eventuele bergingen/garages/entreepartij van maximaal 3 meter hoog. Deze wijziging is doorgevoerd omdat er tussen de ontwikkelaar en het Hoogheemraadschap nog gesprekken lopen over de constructieve (on)mogelijkheden om parkeren onder het appartementengebouw te realiseren. Indien dat niet mogelijk is, opteert de ontwikkelaar ervoor om de mogelijkheid te hebben om de berging/garage/entreepartij anders te situeren op het perceel.

Regels

INHOUD VAN DE REGELS

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE REGELS	1
ARTIKEL 1	Begrippen	1
ARTIKEL 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSREGELS	9
ARTIKEL 3	Verkeer - Verblijfsgebied	9
3.1	Bestemmingsomschrijving	9
3.2	Bouwregels	9
ARTIKEL 4	Water	10
4.1	Bestemmingsomschrijving	10
4.2	Bouwregels	10
ARTIKEL 5	Wonen	11
5.1	Bestemmingsomschrijving	11
5.2	Bouwregels	11
5.3	Specifieke gebruiksregels	12
5.4	afwijken van de bouwregels	13
5.5	Wijzigingsbevoegdheid	13
ARTIKEL 6	Waarde - Archeologie	14
6.1	Bestemmingsomschrijving	14
6.2	Bouwregels	14
6.3	werken en werkzaamheden	15
6.4	Wijzigingsbevoegdheid	16
ARTIKEL 7	Waterstaat - Waterkering	17
7.1	Bestemmingsomschrijving	17
7.2	Bouwregels	17
HOOFDSTUK III	ALGEMENE REGELS	18
ARTIKEL 8	Anti-dubbeltelregel	18
ARTIKEL 9	Algemene gebruiksregels	19
9.1	Parkeren	19
ARTIKEL 10	Algemene afwijkingsregels	20
10.1	Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten	20
ARTIKEL 11	Algemene wijzigingsregels	21
11.1	Algemene wijzigingsregels	21

ARTIKEL 12	Algemene procedureregels	22
12.1	Wijzigingsbevoegdheid	22
HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS		23
ARTIKEL 13	Overgangsrecht	23
13.1	Overgangsrecht bouwwerken	23
13.2	Overgangsrecht gebruik	23
ARTIKEL 14	Slotregels	24
14.1	Vervangen bestemmingsplannen	24
14.2	Citeertitel	24

HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “4^e partiële herziening Kern Maasland 2008: 't Wijland” met identificatienummer NL.IMRO.1842.bo14ML02-va01 van de gemeente Midden-Delfland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of bepaalde figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, 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 gebonden 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 ruimtelijk uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 achtergevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bevoegdheden

afwijkingsbevoegdheid: de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

bevoegdheid tot stellen van nadere eisen: de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen ten opzichte van in het bestemmingsplan omschreven punten, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder d., van de Wet ruimtelijke ordening;

burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland;

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.12 bouwen

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

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van kelderlagen, onderbouw en kapverdiepingen;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.20 dakopbouw

elke constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst;

1.21 detailhandel

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

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.23 erfscheiding

de scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn;

1.24 gebouw

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

1.25 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
;

1.26 gestapelde woningen

meer dan één wooneenheid in één complex waarvan de private toegang tot de wooneenheid niet op de gelijkvloerse verdieping gelegen is, maar ontsloten wordt via een centrale trappenhal, overloop of galerij;

1.27 groenvoorzieningen

groenschermen van opgaande beplanting, bermbeplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimtelijk structurerend effect hebben;

1.28 hoofdgebouw

een gebouw dat door aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.29 kamerbewoning

het opsplitsen van een woning in meerdere zelfstandige wooneenheden welke worden verhuurt aan diverse huishoudens;

1.30 kantoor-/praktijkruimte

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

1.31 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30 graden en minder dan 65 graden;

1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningsplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.33 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatiehuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, apparatuur voor de telecommunicatie is hieronder niet inbegrepen;

1.34 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.35 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.36 overkapping

een overig bouwwerk omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.37 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.38 peil

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang of in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.39 plangebied

het grondgebied van de gemeente waarop het bestemmingsplan betrekking heeft;

1.40 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, erotische massagesalon, seksbioscoop, sekstheater, sekswinkel, seksautomatenhal, seksclub of parenclub;

1.41 stedenbouwkundige

de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen stedenbouwkundige;

1.42 tuinmeubilair

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

1.43 verkeerskundige

de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen verkeerskundige;

1.44 voorgevel

de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

1.45 voorgevelrooilijn

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;

1.46 waterbeheerder

het Hoogheemraadschap van Delfland;

1.47 woning

een complex van ruimten dat blijkens indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een gezinshuishouden;

1.48 woongebouw

een gebouw dat één of meer woningen bevat;

ARTIKEL 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte

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

2.3 de inhoud

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;

2.4 de bouwhoogte

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand

bij het meten worden afstanden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3

Verkeer - Verblijfsgebied

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
V-VB Verkeer - Verblijfsgebied	(-)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" (V-VB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en onderdoorgangen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeerplaatsen;
- d. bij deze functie behorende bermen, beplanting, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen,abri's, groen en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt maximaal 7,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, bedraagt maximaal 3,00 meter.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 4

Water

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
WA Water	(-)

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor "Water" (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wateraanvoer en waterafvoer;
- b. waterberging;

4.2 **Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeing, duikers en bruggen worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 5

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	bouwaanduiding:
W Wonen	[gs] gestapeld

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- b. het wonen, met eventueel daarbij behorende aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bij deze functie behorende erven;
- d. bij deze functie behorende parkeervoorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend hoofdgebouwen met de daarbij bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd als:
 - b.1 rijwoningen met een maximum van 15 woningen;
 - b.2 binnen de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] gestapelde woningen met een maximum van 3 woningen;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- e. de bouwhoogte van het hoofdgebouw binnen de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] bedraagt maximaal het aantal meter dat is weergegeven op de planverbeelding.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- f. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van niet minder dan 15 m² van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f mag het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken 80 m² bedragen, indien het oppervlak van de bij het hoofdgebouw behorende gronden ten minste 250 m² bedraagt;
- h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedraagt maximaal 5 meter;
- j. de diepte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de diepte van het hoofdgebouw;
- k. balkons en dakterrassen op bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- l. ter hoogte van de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] zijn maximaal 3 garageboxen toegestaan met dien verstande dat deze achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw zijn gelegen;
- m. de bouwhoogte van de garageboxen binnen de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] bedraagt maximaal het aantal meter dat is weergegeven op de planverbeelding.

5.2.3 Overige bouwwerken

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

- n. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste:
 - l.1 1 meter voor erf- en terreinafscheiding voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
 - l.2 2 meter voor erf- en terreinafscheiding elders;
 - l.3 2 meter voor tuinmeubilair;
 - l.4 3 meter voor overige bouwwerken.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan huis gebonden beroepen

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor zover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw inclusief de bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 40 m²;
- c. ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer net niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

- g. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

5.4 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder e om de bouwhoogte van het hoofdgebouw binnen de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] te verhogen naar maximaal 14 meter met dien verstande dat:

- a. de hoofdingang van het hoofdgebouw niet aan de zijde van de kopgevel aan de 's-Herenstraat is gesitueerd maar meer richting het achtererf en de technische uitvoering van de realisering van 3 appartementslagen in het geding komt door de wijze van meten vanuit het peil.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 *Bouwen van twee onder-één-kap woningen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] op de planverbeelding en in artikel 5 van deze regels te vervangen door de bouwaanduiding 'twee-aaneengeschakeld' [tae] voor het realiseren van twee-onder-één kapwoningen met dien verstande dat:

- a. het aantal twee-onder-één kap woningen maximaal 2 bedraagt;
b. advies wordt ingewonnen bij de stedenbouwkundige van de gemeente;
c. voor het gebruik en het bouwen het bepaalde in artikel 5 overeenkomstig van toepassing is.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 6

Waarde – Archeologie

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
WR-A Waarde – Archeologie (-)	

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Bouwen volgens de onderliggende bestemming*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - b.1 de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b.2 de betrokken archeologische waarde, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - c.1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - c.2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;

- c.3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;

6.3 werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het aanleggen en verwijderen van verharding ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

Met uitzondering van:

- i. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- j. werken en werkzaamheden een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- k. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- l. Werken en werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.2 zijn slechts toelaatbaar indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologische onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar indien:

- m. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- n. de betrokken archeologische waarde, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde-Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen indien:

- a. Uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. Het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 7

Waterstaat – Waterkering

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming: WS-WK Waterstaat – Waterkering	Functieaanduiding: (-)
---	---------------------------

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat - Waterkering” (WS-WK) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer;
- instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s);
- bij deze functie behorende waterstaatkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Bouwen volgens de onderliggende bestemming*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemmingen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.2.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 7.2 indien de bij de betrokken bestemmingen behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning wint burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 8

Anti-dubbelregel

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.

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 9

Algemene gebruiksregels

9.1 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 zowel de rijwoningen als de gestapelde woningen dienen minimaal 1,5 parkeervoorzieningen per woning te worden gerealiseerd.

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 10

Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor:

- a. afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10 %;
- b. Overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technische betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en de oppervlakte van het bouwvlak mag met ten hoogste met 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 11

Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag ten hoogste 10% worden vergroot.

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 12

Algemene procedureregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 13

Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 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;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a. 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 13.2a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 13.2a, 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.
- d. het bepaalde onder 13.2a, is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

HOOFDSTUK IV

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 14

Slotregels

14.1 Vervangen bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt in zijn geheel of gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening:

- het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kern Maasland 2008', zoals vastgesteld door de raad van gemeente Midden-Delfland op 19 mei 2009.

14.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "4^e partiële herziening Bestemmingsplan Kern Maasland 2008: 't Wijland", van de gemeente Midden-Delfland.