

 Gemeente Midden-Delfland

 bestemmingsplan “*Korpershoek II*”

 Vastgesteld



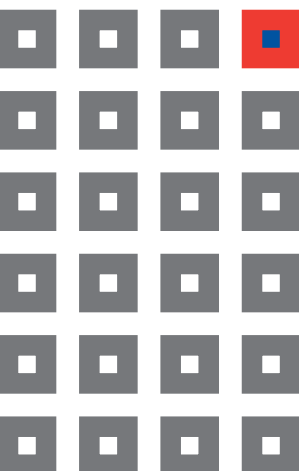
9 november 2010



Gemeente Midden-Delfland

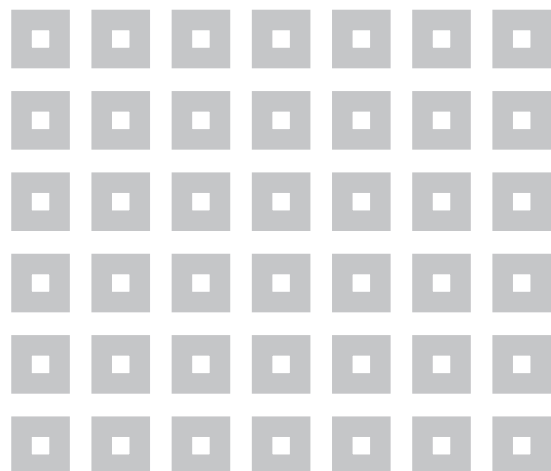
## bestemmingsplan “*Korpershoek II*”

Vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- geometrische plaatsbepaling  
en een analoge verbeelding hiervan



werknummer: 260.301.00  
datum: 9 november 2010  
bestand: J:\260\301\00\3.projectresultaat\vaststelling

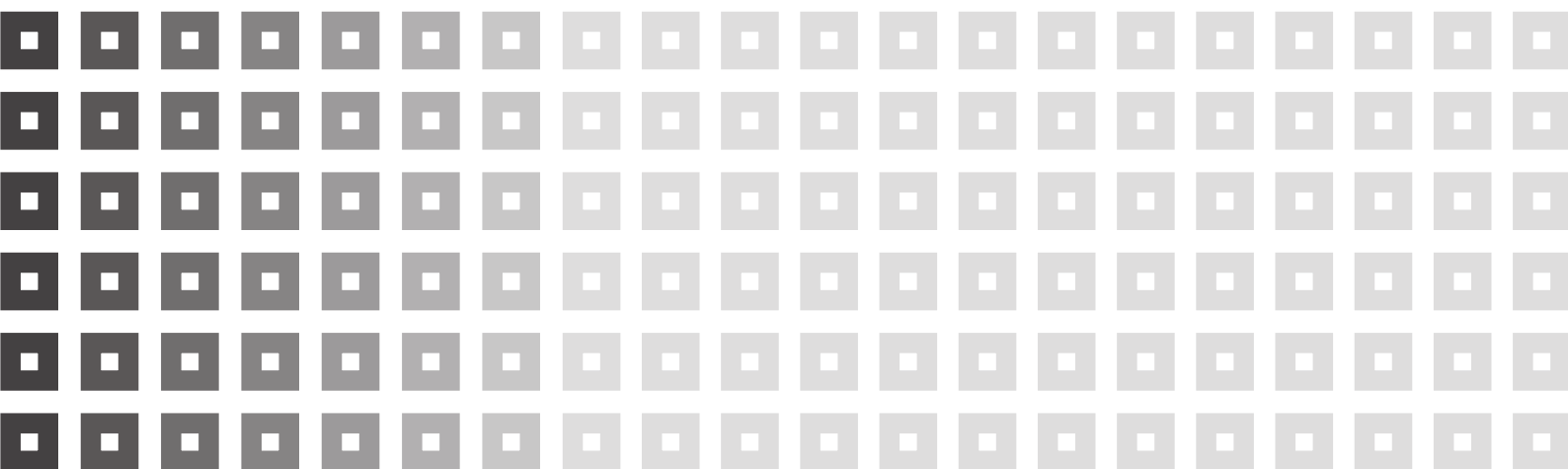
### Procedureoverzicht

| Fase               | Datum                         |
|--------------------|-------------------------------|
| Concept            | 27 januari 2010               |
| Voorontwerp        | 23 februari 2010              |
| <i>Inspraak</i>    | 12 maart 2010 - 23 april 2010 |
| <i>Vooroverleg</i> | 06 juli 2010                  |
| Ontwerp            | 10 augustus 2010              |
| Vaststelling       | 09 november 2010              |

### KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam







## Inhoudsopgave van de toelichting

### Deel A      Inleiding

|          |                                  |          |
|----------|----------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>1</b> |
| 1.1      | Bij het plan behorende stukken   | 1        |
| 1.2      | Aanleiding en doel van het plan  | 1        |
| 1.3      | Ligging en begrenzing plangebied | 1        |
| 1.4      | Vigerende bestemmingsplannen     | 3        |
| 1.5      | Leeswijzer                       | 3        |

### Deel B      Planbeschrijving

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>               | <b>4</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                    | 4         |
| 2.2      | Ontwikkelingen                        | 4         |
| 2.3      | Juridische aspecten                   | 4         |
| 2.3.1    | Planmethodiek                         | 4         |
| 2.3.2    | Regels                                | 5         |
| 2.4.3    | Geometrische plaatsbepaling           | 7         |
| <b>3</b> | <b>Ruimtelijke Ordening</b>           | <b>8</b>  |
| 3.1      | Kader                                 | 8         |
| 3.2      | Onderzoek                             | 12        |
| 3.3      | Conclusies                            | 13        |
| <b>4</b> | <b>Volkshuisvesting</b>               | <b>14</b> |
| 4.1      | Kader                                 | 14        |
| 4.2      | Onderzoek                             | 15        |
| 4.3      | Conclusie                             | 15        |
| <b>5</b> | <b>Mobiliteit</b>                     | <b>16</b> |
| <b>6</b> | <b>Natuur</b>                         | <b>17</b> |
| 6.1      | Kader                                 | 17        |
| 6.2      | Onderzoek                             | 18        |
| 6.3      | Conclusie                             | 19        |
| <b>7</b> | <b>Water</b>                          | <b>21</b> |
| 7.1      | Kader                                 | 21        |
| 7.2      | Onderzoek                             | 24        |
| 7.3      | Conclusie                             | 25        |
| <b>8</b> | <b>Archeologie en cultuurhistorie</b> | <b>26</b> |
| 8.1      | Archeologie                           | 26        |
| 8.1.1    | Kader                                 | 26        |

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| 8.1.2     | Onderzoek                        | 27        |
| 8.1.3     | Conclusie                        | 27        |
| 8.2       | Cultuurhistorie                  | 28        |
| 8.2.1     | Kader                            | 28        |
| 8.2.2     | Onderzoek                        | 28        |
| 8.2.3     | Conclusie                        | 28        |
| <b>9</b>  | <b>Milieu</b>                    | <b>29</b> |
| 9.1       | Algemeen                         | 29        |
| 9.2       | Bodemkwaliteit                   | 29        |
| 9.2.1     | Kader                            | 29        |
| 9.2.2     | Onderzoek                        | 30        |
| 9.2.3     | Conclusie                        | 31        |
| 9.3       | Akoestische aspecten             | 31        |
| 9.3.1     | Kader                            | 31        |
| 9.3.2     | Onderzoek                        | 31        |
| 9.3.3     | Conclusie                        | 32        |
| 9.4       | Luchtkwaliteit                   | 32        |
| 9.4.1     | Kader                            | 32        |
| 9.4.2     | Onderzoek                        | 33        |
| 9.4.3     | Conclusie                        | 33        |
| 9.5       | Milieuzonering                   | 33        |
| 9.6       | Externe veiligheid               | 33        |
| 9.6.1     | Kader                            | 33        |
| 9.6.2     | Onderzoek                        | 34        |
| 9.6.3     | Conclusie                        | 35        |
| <b>10</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>36</b> |
| 10.1      | Economische uitvoerbaarheid      | 36        |
| 10.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 36        |
| 10.3      | Handhavingaspecten               | 36        |
| <b>11</b> | <b>Procedure</b>                 | <b>38</b> |
| 11.1      | Vorbereidingsfase                | 38        |
| 11.2      | Ontwerpfase                      | 38        |
| 11.3      | Vaststellingsfase                | 39        |

#### **Bijlage 1 Nota van beantwoording zienswijzen**

#### **Bijlage 2 Overlegreacties**

#### **Separate bijlagen**

- Verkennend Milieukundig Bodemonderzoek, Windrecht (ong.) te Schipluiden, UDM d.d. 22 februari 2010
- Gemeente Midden-Delfland, Plangebied Windrecht te Schipluiden. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Baac rapport: V-09.0397 maart 2010

# **1 Inleiding**

## **1.1 Bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan “Korpershoek II” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald<sup>1</sup> en analoog verbeeld door middel van een plankaart (ook wel: de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling). In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

## **1.2 Aanleiding en doel van het plan**

De stichting WoonInitiatief Midden Delfland (WIMD) is voornemens aan de zuidelijke rand van de kern Schipluiden een wooncomplex te (laten) realiseren. Dit wooncomplex omvat twaalf zelfstandige woonruimten voor de huisvesting van jong volwassenen met een verstandelijke beperking. In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een agrarische bestemming. De beoogde ontwikkeling richt zich echter op maatschappelijk gebruik. Om de ontwikkeling van het wooncomplex toch mogelijk te maken, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie op te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel een adequate regeling te bieden voor de beoogde activiteiten. Tevens zal het bestemmingsplan de meest actuele situatie van de aangrenzende wegen ten noorden van het wooncomplex vastleggen.

## **1.3 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke rand van de kern Schipluiden en bestaat uit een deel van een agrarisch kavel en een stuk van de aangrenzende ontsluitende wegen met bijbehorende bermen. Direct ten westen van het plangebied is een verzorgingscomplex met bijbehorende parkeerplaatsen gelegen. Aan de noordzijde bevinden zich een appartementengebouw van vier bouwlagen met kap en een schoolgebouw / maatschappelijke functie van één bouwlaag met kap. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang en een weg. Hierachter begint het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland. Ten zuiden van het plangebied zijn een woning en een volkstuinencomplex gelegen. In het oosten grenst het plangebied aan een waterrijk gebied.

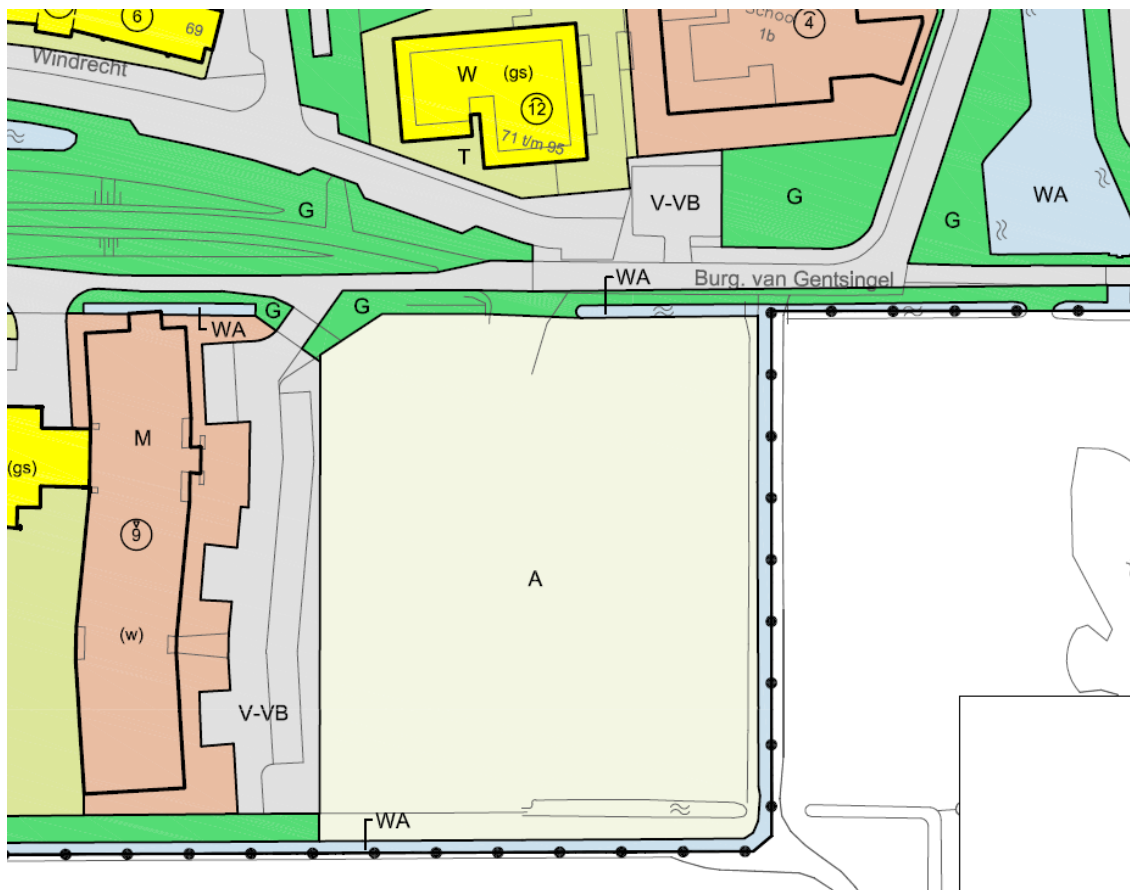
---

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



## 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt voor een deel het vigerende bestemmingsplan 'Kern Schipluiden' vastgesteld door de gemeenteraad op 27-01-09. Binnen dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de bestemmingen Agrarisch, Groen, Water en Verkeer - Verblijfsgebied.



afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan

## 1.5 Leeswijzer

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

## **2 Planbeschrijving**

### **2.1 Bestaande situatie**

Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit open grasland waar op een groot deel een extra grondlaag is gestort als belasting. Er is hier verder geen begroeiing aanwezig. Een deel van de in het noorden aangrenzende wegen Windrecht en Burgemeester van Gentsingel vallen ook binnen het plangebied. Hier zijn lantaarnpalen aanwezig. Nabij de ontsluiting van het parkeerterrein staat een gebouwde nutsvoorziening. Er is binnen het plangebied geen bebouwing en bomen aanwezig.

### **2.2 Ontwikkelingen**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het oprichten van een wooncomplex. Het complex is de eerste fase van de bebouwing van dit perceel. Voor de verdere invulling van het perceel zijn nog geen concrete plannen. Gedacht wordt aan een invulling met grondgebonden woningen. De uitvoering hiervan is nog onzeker en daarom buiten dit bestemmingsplan gelaten. Het wooncomplex omvat 12 zelfstandige woonruimtes voor mensen met een verstandelijke beperking. De entree van het gebouw is gelegen aan de noordzijde van het pand. Het plangebied wordt, net als het naastgelegen verzorgingstehuis, vanaf de Burgemeester van Gentsingel ontsloten. Woningstichting St. Willibrordus ontwikkelt de locatie omdat er vraag bestaat naar deze woonvorm in Schipluiden en een soortgelijke voorziening nog niet aanwezig is in de kern. Het gebouw is zo ontworpen dat de mogelijkheid bestaat de wooneenheden samen te voegen tot 6 woningen. Het pand heeft een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 11 meter.

Ten westen van het complex worden, aansluitend aan de reeds aanwezige parkeerplaats bij het woonzorgcentrum, parkeervoorzieningen gerealiseerd.

### **2.3 Juridische aspecten**

#### **2.3.1 Planmethodiek**

De bestemmingsregels zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de voorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kern Schipluiden. Het plan kent een gedetailleerde eindbestemming waarin voor het wooncomplex een maatschappelijke bestemming is opgenomen met een bouwvlak voor het hoofdgebouw.

Op het bijbehorende erf mogen bijgebouwen worden opgericht ten behoeve van een buitenberging tot een maximum van 50m<sup>2</sup>. Voor de bijgebouwen is een bijgebouwenregeling opgenomen.

De ontsluiting en het parkeerterrein hebben de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. De verkeersfuncties aan de Burgemeester van Gentsingel en de Windrecht worden bestemd naar

de bestaande situatie zoals deze tijdens de meest recente herinrichting is uitgevoerd. Hierbinnen vallen onder andere wegen, bermen, parkeren, lantaarnpalen en een nutsgebouw. Voor de bestemming maatschappelijk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming wonen. Indien door toekomstige ontwikkelingen de levensvatbaarheid van de maatschappelijke voorziening onmogelijk wordt kan het college van burgemeester en wethouders de maatschappelijke bestemming wijzigen in de bestemming wonen. Om deze reden is ook een bestemming tuin opgenomen in het plan

### **2.3.2 Regels**

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

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

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

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

##### *Maatschappelijk*

Binnen deze bestemming is de bouw van het wooncomplex toegestaan, met maximaal 12 wooneenheden en daaraan gebonden zorgvoorzieningen. Er is een bouwvlak opgenomen met een maximale nok- en goothoogte. Voor deze bestemming geldt een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming wonen.

##### *Tuin*

De bestemming tuin is bestemd voor een tuin behorende bij het wooncomplex. Hier mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde en geen overkapping zijnde worden gebouwd.

##### *Verkeer – Verblijfsgebied*

Binnen deze bestemming zijn lantaarnpalen, straatmeubilair, nutsvoorziening en parkeren geregeld.

##### *Groen*

Voor de groenzones tussen de verkeersfuncties in is de bestemming groen opgenomen

##### *Water*

De afwateringssloten zijn geregeld in de bestemming water.

#### *Bouwaanduiding bijgebouwen*

Op het achterterrein van het wooncomplex is een bouwaanduiding bijgebouwen opgenomen. Alleen binnen deze aanduiding is het oprichten van bijgebouwen toegestaan.

#### *Dubbelbestemming Waarde – Archeologie*

Voor het noordelijke deel van de locatie (groen en verkeer) is geen archeologisch onderzoek gedaan. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is voor de betreffende gronden een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

#### ***Anti-dubbeltelregel***

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

#### ***Algemene bouwregels***

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en dergelijke.

#### ***Algemene aanduidingsregels***

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbeperkingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven, waaronder voor externe veiligheid en cultuurhistorie.

#### ***Algemene afwijkingsregels***

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden verleend, is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied.

#### ***Algemene wijzigingsregels***

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

### ***Algemene procedureregels***

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsregels.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

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

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

#### **2.4.3 Geometrische plaatsbepaling**

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de plank kaart, kent een schaal van 1 : 1000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de kaart is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

### 3 Ruimtelijke Ordening

#### 3.1 Kader

##### ***Nota ruimte***

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

het plangebied valt onder het Nationaal Stedelijk Netwerk Randstad Holland en voorziet in de vraag naar woningen met behoud van de hierboven genoemde waarden.

##### ***AMvB Ruimte***

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid* (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft inmiddels ter inzage gelegen. Naar verwachting treedt de AMvB medio 2010 in werking.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het rijk zet hierbij met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast.

De in dit plan voorgenomen ontwikkeling dient het nationale belang om ruimte te scheppen in de Randstad om de grote ruimte vraag voor onder meer wonen en werken te accommoderen. Hierbij zal is zal de milieukwaliteit en externe veiligheid worden gewaarborgd.

### ***Nota Regels voor Ruimte***

De nota "Regels voor Ruimte" (bijgesteld per 1 januari 2007) is een belangrijk instrument voor het provinciaal ruimtelijk beleid. In de nota zijn beleidsregels opgenomen die de provincie hanteert bij toetsing van ruimtelijke plannen. Gemeenten kunnen met deze nota ruimtelijke plannen tot een bepaald niveau uitwerken zodat bij toetsing aan het provinciaal- en rijksbeleid geen problemen meer worden ondervonden. Samen met de provinciale structuurvisie vormt de nota "Regels voor Ruimte" het belangrijkste provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Binnen het sterk verstedelijkte Zuid-Holland is het van belang dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan. Enkele speerpunten die in de nota worden aangehaald zijn het zogenaamde knopen- en locatiebeleid, de infrastructuur en het beheer van de ruimte voor wonen en werken. Het concentreren en zoveel mogelijk koppelen van deze functies aan bestaande infrastructuur worden van groot belang geacht.

### ***Acheologie***

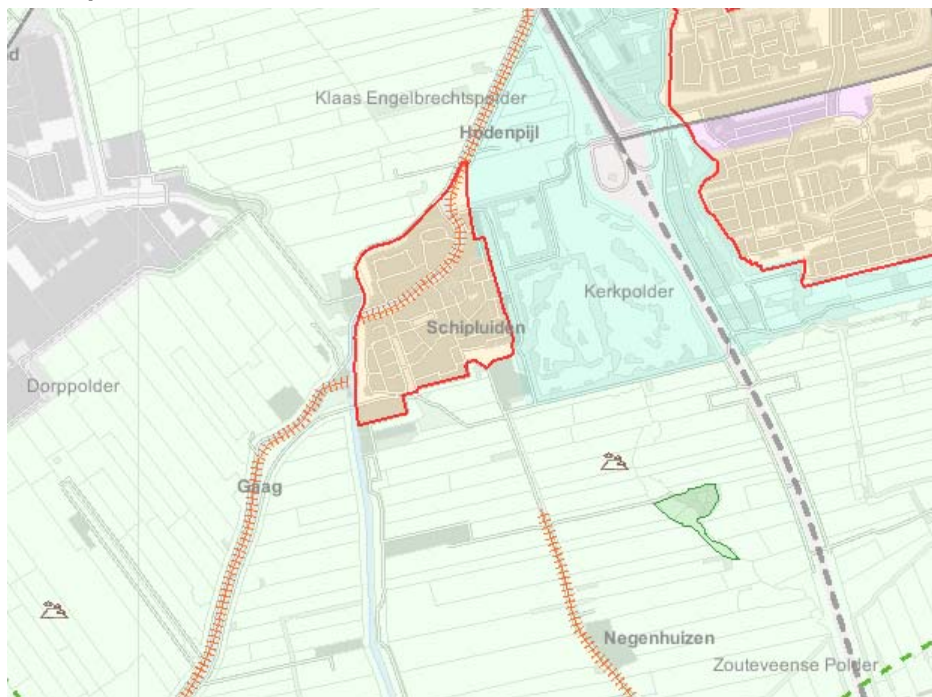
Ter bescherming en beheer van archeologische waarden dienen bestemmingsplannen een juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot verstering van het bodemarchief. In deze regeling dient aandacht te worden besteed aan de rol van het bevoegd gezag.

In gebieden die in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur zijn aangemerkt als gebieden met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van versterende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en de eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.

### ***Molenbiotoop***

Voor traditionele windmolens, aangemerkt als Rijksmonument (zijnde complete en incomplete molens, maar niet zijnde molenstompen en molenrestanten), moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. Binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld: in het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing / beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

### ***Streekplan Zuid-Holland West, 2003***



Het plangebied ligt geheel binnen de bebouwingscontour zoals opgenomen in het streekplan Zuid-Holland West

### ***Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte***

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is *“lokaal wat kan, provinciaal wat moet”*. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. De ontwerp structuurvisie is op 3 november 2009 door GS vastgesteld. Momenteel ligt het stuk ter inzage. Eind juni 2010 stellen Provinciale Staten de structuurvisie en de verordening ruimte (de realisatieparagraaf van de structuurvisie, zie ook hierna) definitief vast. Na het in werking treden zullen de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening in de plaats komen van het streekplan Zuid-Holland West en de nota regels voor ruimte.

Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende relevante punten opgenomen:

Kwaliteit van dorpen steden en landschap verbeteren

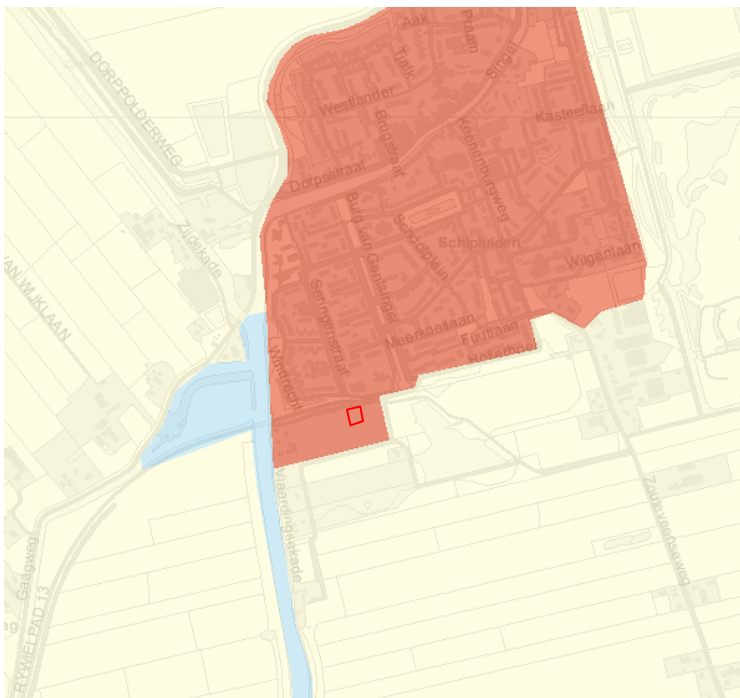
Het plangebied is in de kwaliteitskaart aangewezen als cultuurhistorisch topgebied. De bescherming in topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden

vanuit cultuurhistorie.

Het plangebied is aangewezen als Dorpsgebied. Binnen het stedelijk- en dorpsgebied moet een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus tot stand komen

## Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is geheel gelegen in het verstedelijkingsgebied zoals aangegeven in de verordening ruimte, zie afbeelding 'verstedelijkingsgebied verordening ruimte'



11

### ***Gemeentelijk ruimtelijk beleid***

In het collegewerkprogramma voor de periode 2006-2010 staan twee kernopgaven centraal.

1. het openhouden en versterken van het Midden-Delfland gebied.
2. het versterken en behouden van vitale dorpen in Midden-Delfland.

Voor de eerste kernopgave is de gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 ontwikkeld. Voor de andere opgave, het behouden en versterken van het woon- en leefklimaat in de drie dorpen en twee buurtschappen, is sinds februari 2007 het visieontwikkelingstraject Vitale Dorpen in Midden-Delfland 2025 gestart.

#### *Gebiedsvisie, Midden-Delfland 2025*

De dorpen sluiten in 2025 naadloos aan bij de sfeer van Midden-Delfland en zijn één met hun omgeving. Zij hebben hun eigen identiteit versterkt en dragen daarmee bij aan de hoge kwaliteit van Midden-Delfland. Hun karakteristieke dorpsgezichten en cultuurhistorische waarden zijn behouden. In de dorpen is nieuwe dynamiek aanwezig waarmee zij een functie vervullen in het verbinden van de bezoekers met het gebied.

In 2025 zijn de functies met elkaar verweven. Op plekken is een plattelandsondernemer actief die kleinschalige landbouw combineert met zorg, recreatie of andere activiteiten.

Behoud door ontwikkeling, visie voor de dorpen van Midden-Delfland

In de visie voor de dorpen van Midden-Delfland wordt het volgende wensbeeld voor 2025 genoemd: Er moeten woningen komen in verschillende maten en prijsklassen. Zorgbehoevenden die niet langer zelfstandig kunnen wonen of mensen die behoefte krijgen aan meer gezelschap kunnen dankzij hedendaagse vormen van gemeenschappelijk wonen langer (dicht) bij vrienden en familieleden blijven wonen. Kortom, wie wil kan een leven lang in Midden-Delfland wonen.

In de dorpen zal voldoende plek moeten komen voor hen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Er zal worden voorzien in zorg, welzijn en woonzorgzones & -complexen die afgestemd zijn op de behoeften van de bewoners. Naast zorg voor elkaar (zoals mantelzorg en burenhulp) zetten we in op technologie en andere innovaties die de levenskwaliteit van de inwoners vergroten, waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Hierbij maken we ondermeer gebruik van de expertise van de kennis- en zorginstellingen in onze directe omgeving.

Het bouwen van woningen voor een specifieke doelgroep past binnen dit beleid.

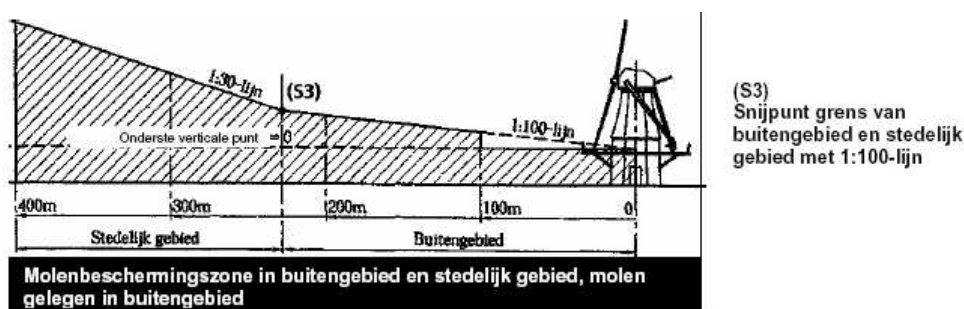
### **3.2 Onderzoek**

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een maatschappelijke woonvoorziening mogelijk gemaakt voor mensen met een verstandelijke beperking. Het voorziet hiermee in de ruimte vraag naar woningen voor een specifiek woonmilieu. Het programma wordt geheel binnen het aangewezen verstedelijkingsgebied toegevoegd en draagt bij aan de intensivering van de Randstad. Voor het plan gelden ruimtelijke belangen met betrekking tot archeologie en een molenbiotoop. Deze belangen zullen in het plan worden verwerkt. De gemeente acht de bouw van de maatschappelijke voorziening wenselijk en legt de basis hiervoor in dit bestemmingsplan.

Op basis van het geldende beleid (en artikel 13 van de Provinciale Verordening) is een berekening gemaakt waarmee de in het plan opgenomen bouwhoogte wordt onderbouwd.

De onderkant van de verticaal staande wiek bedraagt **50 cm**. Daarnaast is er een hoogte verschil tussen het maaiveld ter plaatse van molen Korpershoek (+ 0,19 m NAP) en de planlocatie (- 2,59 m NAP) van 2,78 meter.

De maximale bouwhoogte van 11 meter is daarmee acceptabel.



De beoogde ontwikkeling past binnen het vigerend beleid op verschillende niveaus. Het beleid vormt zodoende geen belemmering voor de realisatie.

## **4 Volkshuisvesting**

### **4.1 Kader**

#### ***Nota wonen***

In de "Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen" uit 2002 wordt een visie gegeven op het wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw. Onder het motto "Mensen, Wensen, Wonen" stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Het woonbeleid tot, grofweg, 2010, richt zich op vijf kernopgaven:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving; Zowel huurders als kopers kunnen onvoldoende hun woonwensen waarmaken. Om dit te verbeteren moet de zeggenschap van beide groepen worden vergroot.
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities; Kwetsbare groepen in de samenleving dreigen aansluiting te verliezen met de sterkere, kansrijke groepen. Via het woonbeleid moet de aansluiting ten minste worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd. Daarnaast is er meer aandacht voor startende huishoudens.
- bevorderen van wonen en zorg op maat; Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid is daarom gericht op het bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit; De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.
- tegemoet komen aan de "groene woonwensen"; Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

#### ***Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014***

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunding, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Dit betekent dat in de periode tot 2014 circa 214.000 woningen zullen moeten worden gebouwd om de bevolkingsgroei op te kunnen vangen. Een deel daarvan zal door middel van verdichting en inbreiding moeten worden opgevangen en wel in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.

Dertig procent van de gehele woningbouwproductie dient in de sociale sector te worden gerealiseerd. Daarnaast blijkt een grote behoefte te bestaan aan woningen voor senioren en starters alsook aan woningen in het landelijke dure segment. Tenslotte zal meer differentiatie in de stedelijke woonmilieus plaats moeten vinden.

Jongere (verstandelijk of lichamelijk) gehandicapten vormen een kwetsbare groep woningzoekenden. Bouwen van goedkope woningen voor starters heeft hoge prioriteit. Een gedeelte van deze groep woningzoekenden kan van datzelfde nieuwe aanbod gebruik maken (begeleid wonen). Daarnaast voorzien zogenaamde woonhotels ook in een deel van deze behoefte.

### ***Gemeentelijke woonvisie***

Op dit moment wordt een gemeentelijke woonvisie opgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan zal hier nader op worden ingegaan.

## **4.2 Onderzoek**

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van 12 woonruimtes voor mensen met een verstandelijke beperking. Het plan schept kansen voor mensen in kwetsbare posities en bevordert wonen en zorg op maat. Initiatiefnemer woningstichting St. Willibrordus verwacht in een behoefte te voorzien voor de bevolking van de kern Schipluiden zelf. Binnen de kern Schipluiden is namelijk nog geen soortgelijke woonvorm aanwezig. De beoogde locatie aan de rand van de kern Schipluiden is aangewezen als uitleggebied voor woningbouw.

## **4.3 Conclusie**

De beoogde ontwikkeling past binnen het vigerend volkshuisvestingbeleid. Het aspect volkshuisvesting vormt daarom geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

## 5 Mobiliteit

Voor het plan is uitgegaan van de parkeernormen uit het ASVV2004 van het CROW. Hierbij is voor een serviceflat / aanleunwoning (zelfstandige woonruimte met een beperkte zorgvoorziening) een parkeernorm van minimaal 0,3 en maximaal 0,6 opgenomen. Voor een verpleeg- / verzorgingstehuis bedraagt de parkeernorm uit het ASVV2004 minimaal 0,5 en maximaal 0,7. Het aandeel van bezoekers en personeel is in de genoemde kencijfers verwerkt.

Omdat in het bouwplan voor het wooncomplex sprake is van kleine wooneenheden voor een specifieke doelgroep waarbij het autobezit laag is wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0.5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Het wooncomplex kent 12 wooneenheden. Hiervoor zijn volgens de parkeernorm dus 6 parkeerplaatsen nodig. Voor het personeel wordt rekening gehouden met 1 extra parkeerplaats. Het bouwplan voor het wooncomplex heeft dus in totaal 7 parkeerplaatsen.

Mocht incidenteel toch niet genoeg parkeergelegenheid beschikbaar zijn dan kan uitgeweken worden naar het parkeerterrein van het aangrenzende verzorgingstehuis.

Het plan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming maatschappelijk te wijzigen naar de bestemming wonen. Hierbij kunnen de 12 wooneenheden worden omgevormd tot 6 woningen. Deze wijziging mag alleen plaats vinden onder de voorwaarde dat voor iedere woning minimaal 1.5 parkeerplaatsen aanwezig is.

## 6 Natuur

### 6.1 Kader

#### ***Soortenbescherming***

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1 en ABRS 13 mei 2009 [200802624/1](#)

geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

### **Gebiedsbescherming**

LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

## **6.2 Onderzoek**

### **Plangebied**

Het plangebied betreft een braakliggend terreintje op de grens van de bebouwde kom van Schipluiden met het agrarisch gebied ten zuiden hiervan. Er is geen oppervlaktewater of opgaande beplanting aanwezig.

### **Soortenbescherming**

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (*quick scan*), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden. Hier wordt vooralsnog volstaan met een *quick scan*.

Ten behoeve van de *quick scan* naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens (internet, inventarisatieatlassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken (op basis van luchtfoto's) en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (*expert judgement*) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten.

In het plangebied komen naar verwachting enkele algemeen voorkomende soorten voor (tabel 1 Ffw), waarbij het kan gaan om soorten zoals Egel, Mol, Hermelijn, Wezel, Veldmuis, Haas, Konijn, Gewone pad en / of Bruine kikker.

Mogelijk komen in het plangebied ook broedvogels voor. Vaste verblijfplaatsen zijn echter niet aanwezig in het plangebied.

Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de (provinciale) EHS.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig.

## **6.3 Conclusie**

### **Soortenbescherming**

In het plangebied komen waarschijnlijk enkele soorten van tabel 1 van de Ffw voor. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Verplichtingen in het kader van de Ffw (anders dan de zorgplicht) zijn niet aan de orde.

Tevens bestaat de kans dat er vogels broeden in het plangebied. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Het overtreden van verbodsbepalingen van de Ffw door ingrijpende werkzaamheden dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Dientengevolge mag niet met de werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen (dat ongeveer van half maart tot half juli loopt; dit is echter soortspecifiek), tenzij nader onderzoek door een ter zake kundige heeft uitgewezen dat ter plaatse geen sprake is van broedgevallen. Vaste verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten zijn jaarrond beschermd; deze zijn echter niet te verwachten in het plangebied.

Behalve broedvogels zijn geen juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) te verwachten in het plangebied. Andere verplichtingen in het kader van de Ffw dan rekening houden met het broedseizoen van vogels zijn derhalve niet aan de orde.

### **Gebiedsbescherming**

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de (provinciale) EHS, is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Omdat het plangebied evenmin onderdeel is van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet valt en ook in de directe omgeving dergelijke gebieden niet aanwezig zijn, is een Habitattoets niet aan de orde.

## **7 Water**

### **7.1 Kader**

#### ***Nationaal Waterplan***

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

#### ***Waterwet***

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de KRW te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude- en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

### ***Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)***

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

### ***Kaderrichtlijn water***

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

### ***Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21)***

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

### ***Provinciaal beleid***

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid onder meer geformuleerd in de nota Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 (2006). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal aangepakt te worden.

Het grondwaterbeleid van de provincie voor de komende jaren staat in het Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen. In de Verordening Waterbeheer zijn aanvullende regels opgenomen waar de provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. Het Grondwaterplan geeft een uitwerking van de

hoofddijnen van het grondwaterbeleid die zijn beschreven in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. In het Grondwaterplan heeft de provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

- a. verzilting en grondwaterkwantiteit;
- b. grondwaterkwaliteit;
- c. bodemdaling;
- d. concurrentie om de schaarse ruimte;
- e. verandering van positie en taken van de provincie;
- f. specifieke gebieden.

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofddijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdogaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de nota Regels voor Ruimte (2005) stelt de provincie bij ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden voldoende open water als voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

### ***Beleid Hoogheemraadschap van Delfland***

Op 20 november 2009 is het ontwerp-Waterbeheerplan 2010 - 2015 vastgesteld. Het plan beschrijft de strategische keuzes van het Hoogheemraadschap van Delfland, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het Hoogheemraadschap spreidt de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

## 7.2 Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan per waterthema.

### ***Veiligheid***

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van een waterkering. Het terrein is gelegen in een gebied met een overstromingsrisico bij een eventuele dijkdoorbraak; het kan gaan om een overstromingsdiepte van 2,0 m (bij bezwijken van boezemkade) tot 5,0 m (bij bezwijken van primaire waterkering). De ontsluiting naar vlucht- of evacuatiewegen is echter aanwezig (onder meer naar rijksweg A4). Het talud naar de fietsbrug over de Vlaardinger Vaart, nabij de noordwestzijde van het plangebied, kan dienen als vluchtplek.

### ***Waterberging***

Het plangebied is gelegen in de Holierhoeksepolder en Zouteveensepolder. Voor deze polders geldt geen waterbergingsopgave. De Holierhoekse en Zouteveensepolder zijn voor het bestaande grondgebruik reeds op orde qua waterberging. Dit betekent dat bij herstructurering, waarbij er geen sprake is van functieverandering, geen aanvullende waterberging gegraven hoeft te worden.

Vanuit de provinciale structuurvisie is er rondom de kern Schipluiden een bebouwingscontour aangegeven. De functies binnen deze bebouwingscontour worden gezien als "stedelijk gebied". Omdat het bestemmingsplan Korpershoek binnen deze bebouwingscontour ligt, is deze locatie in de toetsing van de waterbergingsopgave al reeds meegeteld als "stedelijk gebied" (en is er vanuit watertoetsoogpunt dus geen sprake van functieverandering). Hierdoor is er voor dit bestemmingsplan geen aanvullende waterberging noodzakelijk.

### ***Riolering***

In het plangebied zullen het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden. Er is reeds een gescheiden stelsel aanwezig, waarop het gebied zal worden aangesloten.

### ***Oppervlaktewatersysteem***

Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Watercompensatie zal buiten het plangebied plaatshebben.

### ***Volksgezondheid***

Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

### ***Bodemdaling***

Het plangebied wordt opgehoogd met zand. Het grondwaterpeil zal niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

### ***Grondwateroverlast***

Indien kruipruimtes, parkeerkelders of andere ondergrondse constructies worden gebouwd, dienen deze grondwaterdicht te zijn. Het grondwaterpeil zal niet worden aangepast. Grondwateroverlast als gevolg van het plan valt niet te verwachten.

### ***Waterkwaliteit***

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Afkoppeling van hemelwater zorgt er voor dat het aantal riooloverstorten beperkt blijft. Dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

### ***Verdroging / natte natuur***

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Bovendien zal alleen schoon hemelwater het plangebied verlaten, waardoor natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater kunnen worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkeling, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

### ***Beheer en onderhoud***

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

## **7.3 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## **8 Archeologie en cultuurhistorie**

### **8.1 Archeologie**

#### **8.1.1 Kader**

##### ***Wet op de archeologische monumentenzorg***

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

##### ***Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland***

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

### 8.1.2 Onderzoek

Door onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (Baac rapport: V-09.0397) is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De aanbevelingen luiden als volgt:

*“Binnen het plangebied wordt op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren, de middelhoge specifieke verwachting van het gebied en de aangetoonde pleksgewijze verstoringen tot diep in de C-horizont van de natte drechtvaagronden in het plangebied, geen archeologische vindplaats verwacht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is voor het gehele plangebied ondanks de hoge archeologische verwachting naar onze mening geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.*

*Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit.*

*Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. BAAC bv wil er daarom op wijzen dat men bij bodemversturende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.”*

Het rapport is tevens voorgelegd aan Erfgoed Delft. Erfgoed Delft merkt op dat voor de terreinen aan de noordzijde van het plangebied geen verkennend onderzoek heeft plaatsgevonden. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHS) van de Provincie Zuid-Holland geldt voor deze gronden een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Voor dit deel van het plangebied is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden. Hiermee is de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de bodem gewaarborgd.

### 8.1.3 Conclusie

Het archeologisch onderzoek geeft geen aanleiding tot nader onderzoek. Voor de overige gronden is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Het aspect archeologie vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

## **8.2 Cultuurhistorie**

### **8.2.1 Kader**

#### ***Nota Belvedere***

In de “Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

#### ***Cultuurplan 2005 - 2008 (2004)***

De provincie Zuid-Holland heeft zichzelf de opgave gesteld om de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting te bewaken en ervoor te zorgen dat de provinciale identiteit bewaard blijft. Ze wil bevorderen dat gemeenten cultuur betrekken bij hun beleidsvorming en de vertaling daarvan in ruimtelijke plannen.

De ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van een gebied kunnen worden versterkt door de cultuur te betrekken bij de planologie. De inbreng vanuit architectuur, vormgeving, cultuurhistorie en kunsten kan ontwerp-opgaven verrijken. Het is van belang om vanaf het begin de culturele waarden in Zuid-Holland in de ruimtelijke plannen mee te nemen: boerderijlinten, stads- en dorpsgezichten, molens, verkavelingspatronen, archeologische monumenten, forten, zandwal- len enzovoorts.

#### ***Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland***

Voor de in de provinciale structuurvisie aangewezen topgebieden zijn verschillende ‘Regioprofielen Cultuurhistorie’ opgesteld, die concreet de cultuurhistorische waarden beschrijven en kwalitatieve richtlijnen bevatten voor ruimtelijke ontwikkeling en de omgang met deze waarden.

### **8.2.2 Onderzoek**

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp, binnen de contour van het bebouwde gebied en wordt door een groene dorpsrand afgeschermd van het waardevolle open landschap ten zuiden van Schipluiden. De ontwikkeling heeft daarmee geen directe relatie met de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

### **8.2.3 Conclusie**

Er zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de uitvoer van het project.

## **9 Milieu**

### **9.1 Algemeen**

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

### **9.2 Bodemkwaliteit**

#### **9.2.1 Kader**

##### ***Wet bodembescherming***

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.

Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).

Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdt. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.

Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodembodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

### **Besluit bodemkwaliteit**

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

### **Relatie Wbb en Woningwet (Ww)**

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

#### **9.2.2 Onderzoek**

In het kader van de hiervoor genoemde bodemonderzoekplicht is nader bodemonderzoek uitgevoerd, gerapporteerd door UDM "Verkennd Milieukundig Bodemonderzoek, Windrecht (ong.) te Schipluiden" d.d. 22 februari 2010. De belangrijkste bevindingen van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen. Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740.

Uit op en nabij de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond van de locatie slechts licht verontreinigd is met zware metalen, en plaatselijk minerale olie en/of PAK. In 2009 is aangetoond dat de bovengrond (ten westen van de onderhavige onderzoekslocatie) licht verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen. Uit een evaluatieverslag blijkt dat ter hoogte van de onderhavige onderzoekslocatie een asbest cementleiding is verwijderd. Na verwijdering is geen restverontreiniging met asbest aangetoond. Bij het onderzoek wordt de hypothese "verdacht met een heterogeen verdeelde verontreinigde stof op schaal van monsterneming" gesteld. Aan het omhoog gebrachte bodemmateriaal zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest of andere verontreinigingen.

In de boven- en ondergrond en het freatische grondwater zijn één of meer overschrijdingen van de landelijke achtergrond- en streefwaarden aangetoond. De gestelde onderzoekshypothese wordt bevestigd. Echter levert dit voor de onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen op.

### **9.2.3 Conclusie**

Uit het hiervoor genoemde rapport kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling van de locatie.

## **9.3 Akoestische aspecten**

### **9.3.1 Kader**

In de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) is bepaald dat in indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

#### *Onderzoekszone*

Conform artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens woningen kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

In artikel 1 Wgh zijn de definities opgenomen van onder andere stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door de komgrensborden) en het gebied binnen de bebouwde kom en is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Wegen die geen zone hebben en waarop de Wgh dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

### **9.3.2 Onderzoek**

De locatie ligt aan de rand van de bebouwde kom. De woonstraten in de directe omgeving zijn aangemerkt als 30-km gebied. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Op de Zouteveenseweg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. Deze weg heeft een onderzoekszone van 250 meter (2x1 rijstroken, buitenstedelijk gebied) vanaf de buitenste

begrenzing van de buitenste rijstrook. De afstand van de geprojecteerde woningen tot de Zouteveenseweg bedraagt meer dan 400 meter. De locatie valt buiten de onderzoekszone.

Ten westen van het gebied, aan de overzijde van het water, ligt de N468. Deze weg heeft eveneens een onderzoekszone van 250 meter (2x1 rijstroken, buitenstedelijk gebied) vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. De afstand van de geprojecteerde woningen tot de N468 bedraagt circa 300 meter. De locatie valt daarmee ook buiten de onderzoekszone van de N468.

### **9.3.3 Conclusie**

Het plangebied ligt binnen een 30 km-gebied en valt buiten de onderzoekszone van de overige wegen in de nabijheid van het gebied. Akoestisch onderzoek is niet aan de orde. Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan

## **9.4 Luchtkwaliteit**

### **9.4.1 Kader**

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor  $\text{PM}_{10}$  moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor  $\text{NO}_2$  moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde  $\text{NO}_2$  als  $\text{PM}_{10}$  niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent kortom dat als de toename die kleiner of gelijk is aan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (3% van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) van de beide jaargemiddelde concentraties dan wordt een ontwikkeling gezien als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;

- projectsaldering wordt toegepast.

#### **9.4.2 Onderzoek**

De ontwikkeling van het wooncomplex omvat 12 wooneenheden. Op grond van de cijfermatige kwantificaties in de regeling worden woningbouwlocaties van maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg en maximaal 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen als NIBM beschouwd. Omdat op deze locatie slechts 12 wooneenheden (en na wijziging 6 woningen) worden gerealiseerd is nader onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Naast deze specifieke regels geldt voor luchtkwaliteit ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van onder andere de blootstelling aan luchtverontreiniging. Omdat de achtergrondconcentraties op de locatie ruim lager zijn dan de grenswaarde en er geen bronnen in de nabijheid van de locaties zijn gelegen die een significante bijdrage aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen opleveren, wordt geen overschrijding van de grenswaarden verwacht.

#### **9.4.3 Conclusie**

Omdat de ontwikkellocatie in het plan passen binnen het uitgangspunt van NIBM kunnen worden beschouwd en ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen geen blootstelling aan concentraties boven de grenswaarden optreedt, leidt het aspect luchtkwaliteit niet tot een belemmering voor de ontwikkelingen van dit plan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan

#### **9.5 Milieuzonering**

In de nabijheid van de projectlocatie zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bedraagt ruim 300 meter, waarmee de geprojecteerde woningen buiten de stankcirkel van deze bedrijven vallen.

De afstand van de nieuwbouw tot de school ten noorden van de Burgemeester van Gentsingel bedraagt meer dan 50 meter.

Conclusie

Vanuit milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het wooncomplex te verwachten.

#### **9.6 Externe veiligheid**

##### **9.6.1 Kader**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van  $10^{-5}$  per jaar als grenswaarde gehanteerd,  $10^{-6}$  per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

## **9.6.2 Onderzoek**

### *Inrichtingen*

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: "het Bevi") in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld LPG-tankstations en bedrijfsmatige opslag van gevaarlijke stoffen. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten bij het voorbereiden van een bestemmingsplannen en projectbesluiten met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten (komen te) staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Bevi.

### *Transportassen*

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Op dit moment is het Besluit transportroutes externe veiligheid in voorbereiding. De circulaire en het in voorbereiding zijnde besluit verplicht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan inzicht te geven in de consequenties als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over transportroutes.

In de directe nabijheid van het projectgebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

#### *Ondergrondse hogedruk buisleidingen*

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen is neergelegd in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (VROM 26 november 1984) en "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie" (VROM 1991).

Door het ministerie van VROM wordt momenteel nieuwe externe veiligheidsregelgeving rondom alle type buisleidingen voorbereid. Dit beleid is neergelegd in het Ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen. An het bevoegd gezag is door de minister bij brief d.d. 22 september 2009 gevraagd, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het besluit, zoveel mogelijk uit te gaan van de normstelling zoals opgenomen in het ontwerpbesluit.

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen leidingen aanwezig die onder de reikwijdte van bovengenoemde regelgeving vallen.

### **9.6.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Korpershoek II

## **10 Uitvoerbaarheid**

### **10.1 Economische uitvoerbaarheid**

#### ***Exploitatieverplichting***

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De kosten voor de bouw van het wooncomplex worden gedragen door de woningcorporatie en zijn hiermee anderszins verzekerd.

#### ***Conclusie***

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### **10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### ***Plan(vormings)proces***

De gemeente Midden-Delfland heeft een inspraakverordening. Het voorontwerp zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en in het kader van vooroverleg naar de overleginstanties worden verstuurd.

#### ***Conclusie***

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

### **10.3 Handhavingaspecten**

#### ***Inleidend***

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning,

bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de bouw- of gebruiksregels.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

*Preventieve handhaving* bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

*Repressieve handhaving* bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

## **11 Procedure**

### **11.1 Voorbereidingsfase**

#### ***Inspraak***

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, conform de gemeentelijke inspraakverordening, vanaf 12 maart 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### ***Overleg***

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM Inspectie, Regio Zuid-West
- provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Delfland

De ontvangen overlegreacties zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

### **11.2 Ontwerpfase**

De opmerkingen uit de inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. De overlegreactie van het Hoogheemraadschap en de provincie hebben geleid tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. Een verantwoording van veiligheid met betrekking tot het overstromingsrisico is toegevoegd in Hoofdstuk 7 water. Van de VROM-inspectie is geen reactie ontvangen. Zodoende is er vanuit gegaan dat deze instantie geen bezwaren tegen het bestemmingsplan heeft. Tevens zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 augustus 2010 tot en met 23 september 2010 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. In beginsel betekent dit ook dat de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties is toegezonden (artikel 3:13 Awb).

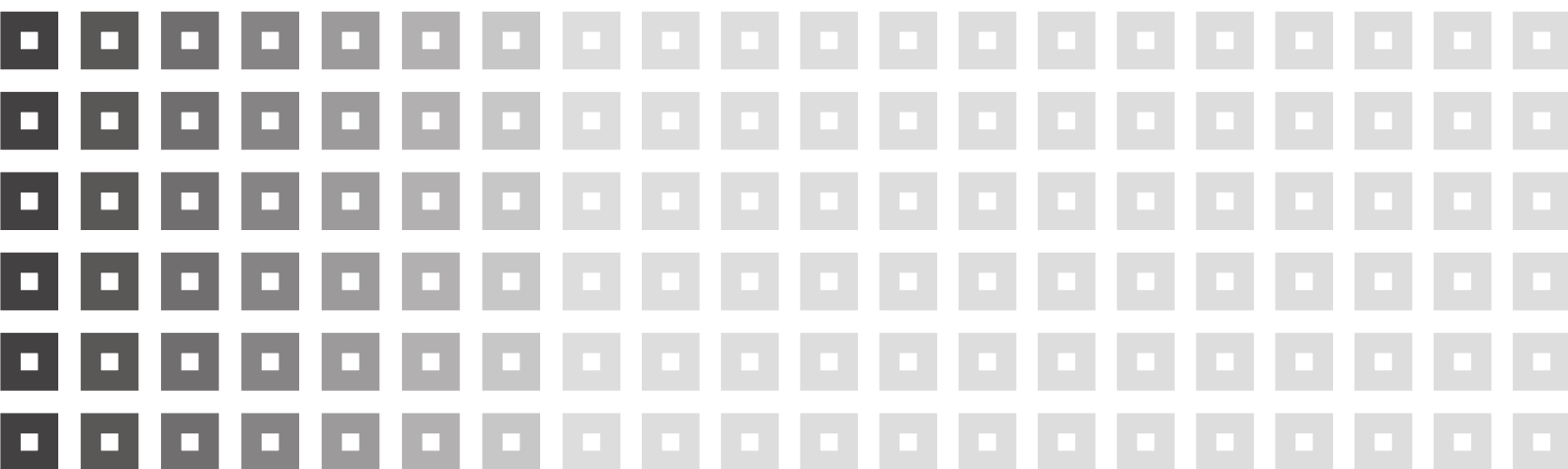
### **11.3 Vaststellingsfase**

Op 9 november 2010 heeft de gemeenteraad een besluit genomen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de goothoogte gewijzigd van 8 meter naar 9 meter. Het maximum oppervlak van de berging op het achterterrein is verruimen tot maximaal 50m<sup>2</sup> binnen de gehele bestemming maatschappelijk.

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.







## **Bijlage 1: Nota van beantwoording zienswijzen**

### **I. Aanleiding**

De stichting Wooninitiatief Midden Delfland (WIMD) is voornemens aan de zuidelijke rand van de kern Schipluiden een wooncomplex te (laten) realiseren. Dit wooncomplex omvat twaalf zelfstandige woonruimten voor de huisvesting van jong volwassenen met een verstandelijke beperking. In het huidige bestemmingsplan is sprake van een agrarische bestemming. Daarom is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht genoemd Korpershoek II. Daarin is ook de meest actuele situatie van de aangrenzende wegen ten noorden van het wooncomplex vastgelegd.

Het voorontwerp bestemmingsplan Korpershoek II heeft met ingang van 12 maart 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden inspraakreacties kenbaar maken ten aanzien van het voorontwerp. In totaal is er één inspraakreactie ontvangen (zie bijlage), ondertekend door een zestien personen, namelijk:

A. Poot- van der Ende, Windrecht 75;  
J.E.M. Lassche, Windrecht 81;  
J.N. van der Knaap, Windrecht 83;  
J.M. van Winden, Windrecht 89;  
H.B.J. van Vliet- Vieveen, Windrecht 91;  
J.P. Jansen, Windrecht 95.

De reactie is ontvangen op 21 april en dus binnen de termijn die daarvoor was gesteld.

### **II. Ingekomen inspraakreactie en beantwoording**

De ingekomen inspraakreactie wordt hieronder per punt kort samengevat weergegeven en puntsgewijs voorzien van een gemeentelijke reactie. De samenvatting van de zienswijze heeft nadrukkelijk niet tot doel de oorspronkelijke inhoud van de brief te vervangen.

#### **1. Bezwaar tegen bebouwing van terrein**

a. Indieners wonen in het appartementencomplex aan het Windrecht en hebben vanuit de woonkamer uitzicht op het braakliggende terrein waar de bouw van het wooncomplex is gepland. Toen de koopcontracten in 2001 en 2002 zijn getekend was bekend dat de toen aanwezige kas door de gemeente zou worden gekocht en gesloopt;

De rode contour liep aan de noordzijde van de kas waardoor na sloop een vrij uitzicht zou ontstaan. Vanwege de Reconstructiewet was vigerend beleid van de gemeente en later missie: Gras zonder Glas. Hierdoor is de verwachting gewekt dat het gebied ten zuiden van de Burgemeester Van Gentsingel groen zou blijven. Daaraan waren ook de verkoopprijzen van de appartementen gekoppeld. Later is de rode contour gewijzigd;

b. Met de voorgenomen bouw wordt het (verworven) vrije uitzicht over de weilanden richting Vlaardingen en waterpartij voorgoed bedorven waardoor woongenot, privacy en de waarde van de woningen aanzienlijk dalen.

**Reactie:**

a. Het Streekplan waarin de rode contour is verlegd is op 19 februari 2003 vastgesteld. Bij de totstandkoming van het reconstructieprogramma Midden-Delfland in 1983 werd reeds met deze mogelijkheid rekening gehouden. Onder de kop "Marges van het programma" werd vastgesteld dat het reconstructieprogramma een beleid op hoofdlijnen is. Ten aanzien van diverse onderdelen werd toen al geconstateerd dat, binnen zekere marges, afgeweken kon worden van het programma teneinde te voorkomen dat voor iedere wijziging een herziening van de reconstructiewet noodzakelijk is. Deze flexibiliteit werd onder andere bepaald ten aanzien van de alternatieven voor de A-4 en ook voor de begrenzing van de kernen Schipluiden en Maasland. Derhalve werd in het programma onder andere het volgende opgenomen:

"In incidentele gevallen van geringe omvang kan in de zones grenzend aan de enclaves Maasland en Schipluiden, zonder wijziging van het programma, woningbouw voor deze kernen plaatsvinden, mits de mogelijkheid daartoe uitdrukkelijk in het streekplan is aangegeven, deze is gebaseerd op de natuurlijke aanwas van de bevolking en aangetoond kan worden dat in de enclaves daarvoor geen reële mogelijkheden zijn". Daarbij werd opgemerkt dat ter plaatse werd voorzien in de bouw van het (inmiddels bestaande) verzorgingstehuis.

Kortom, toen de kas werd aangekocht was weldegelijk en voldoende bekend dat de gemeente de grond zou gaan gebruiken voor een ander doel dan "Gras voor Glas".

In het raadsvoorstel tot aankoop van kas in januari 2003 stond ook al aangegeven dat op de locatie van de kas een zorgcentrum zou worden opgericht.

Daarnaast was er binnen het toen geldende bestemmingsplan Kerpolder-West (goedgekeurd door G.S. op 19 januari 1999) op het perceel direct naast het destijds aanwezige waterbassin van de kas een locatie gereserveerd voor de bouw van een sporthal met een maximum hoogte van 11 meter, alsmede het oprichten van lichtmasten en vlaggenmasten tot een hoogte van 15 meter.

Ook in het vigerende bestemmingsplan Kern Schipluiden staat in de toelichting aangegeven dat er binnen de kern sprake is van locaties waarop toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn. In paragraaf 5.6.2. staat aangegeven dat: "aan de oostzijde van het zorgcomplex ruimte ontstaat voor een nieuwe ontwikkeling. Een ontwikkeling die verband houdt met het zorgcomplex ligt voor de hand. De gedachte gaat uit naar twee zorgpaviljoens voor zorgbehoevende ouderen en jongeren met een handicap, elk met ca. 2 zorgappartementen. Daarnaast zou de locatie ruimte kunnen bieden aan circa 8 twee-onder-een-kapwoningen. Hoewel het programma een redelijk concreet beeld geeft, is de haalbaarheid van deze ontwikkeling nog onvoldoende zeker".

b. Volgens (recente) jurisprudentie kan er in Nederland geen aanspraak worden gemaakt op blijvend vrij uitzicht. Verder kan worden gesteld dat de gekozen massa en bouwhoogte past bij de omgeving en dat zoveel mogelijk rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Er is sprake van voldoende afstand die de privacy waarborgt.

**2. Inhoudelijke bezwaren tegen het plan**

a. Het wooncomplex kan op elke locatie op het braakliggende terrein worden gesitueerd maar is recht tegenover de appartementen gepland;

b. Door de toegestane bouwhoogte van 11 meter wordt het uitzicht in grote mate belemmerd. De privacy wordt ernstig aangetast door de geringe afstand woning/balkom tot het geplande wooncomplex die slechts 35 meter bedraagt.

c. Er zijn in totaal 7 parkeerplaatsen gepland waarbij is gerekend met 0,5 parkeerplaats per bewoner en 1 voor personeel. Momenteel wordt al enige overlast ondervonden van bezoekers van woon-zorgcomplex Akkerleven. Dit komt omdat de piektijden voor bezoek ligt buiten kantooruren en de bewoners van de omliggende woningen dan ook thuis zijn. Bezoekers van het geplande wooncomplex zullen voor extra parkeeroverlast zorgen.

**Reactie:**

a. Zoals op de inspraakavond ook is getoond zijn er voor de overige gronden op het terrein plannen voor woningbouw. Deze locatie is mede gekozen vanwege de wisselwerking met het zorgcomplex;

b. Een bouwhoogte van 11 meter is niet buitenproportioneel. Het bestaande appartementencomplex aan het Windrecht heeft een hoogte van 11,8 meter. Bovendien gaat het hier om nokhoogte. Zoals op de inspraakavond getoond zal het bij het bouwplan gaan om puntdaken haaks op de Burgemeester Van Gentsingel en Windrecht. Voor wat betreft vrij uitzicht wordt verwezen naar de reactie bij 1.b.

35 meter afstand tussen het geplande complex en woning/balkon aan het Windrecht is zeker niet gering te noemen en waarborgt voldoende privacy. Volgens onze metingen gaat het hier om minimaal 37,5 meter;

c. In het bouwplan is voorzien in een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid plus 1 extra parkeerplaats voor personeel. In totaal inderdaad 7 parkeerplaatsen.

De norm van 0,5 is gebaseerd op de parkeernormen uit het ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het CROW (Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte).

Voor een verpleeg-/verzorgingstehuis geldt per wooneenheid een norm van minimaal 0,5 en maximaal 0,7. Bij deze norm geldt dat het inclusief bezoekers en verzorgers is. Het aandeel van de bezoekers is bij deze normering bepaald op 60%. In onderhavige situatie zal dat percentage hoger liggen daar het verwachte autobezit van de toekomstige bewoners minimaal zal zijn. Kortom, dat in het voorontwerp wordt uitgegaan van de minimale norm van 0,5 plus 1 extra parkeerplaats wordt ruim voldoende geacht. Bovendien kan er worden uitgeweken naar het parkeerterrein van het aangrenzende verzorgingstehuis. Zowel bij de bijzonder opsporingsambtenaar van de gemeente als bij de politieregio Haaglanden zijn nooit klachten ontvangen met betrekking tot parkeeroverlast en hebben die zelf ook nooit geconstateerd.

**III. Conclusie**

Gelet op de beantwoording vormen de punten genoemd in de inspraakreactie geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan Korpershoek II aan te passen.

## **Bijlage 2: Overlegreacties**



provincie **ZUID HOLLAND**

|                                     |                                   |                                |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>GEMEENTE<br/>MIDDEN-DELFLAND</b> |                                   | Ontv. bev.:                    |
| SECR.                               | INKOMEN OP:<br><b>09 JUL 2010</b> | Afdoen door:<br><i>Eveline</i> |
| REG.NR.: <b>2010005872</b>          |                                   | Kopie Naar:                    |
| CLASS.NR.:                          |                                   |                                |

Directie Ruimte en Mobiliteit  
Afdeling Ruimte en Wonen  
Contact  
mw J.W. Plugge  
T 070 - 441 6160  
jw.plugge@pzh.nl

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders  
van MIDDEN-DELFLAND

Datum **06 JULI 2010**

Ons kenmerk  
PZH-2010-185489287  
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro;  
voorontwerpbestemmingsplan Korpershoek II

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is per 1 juli 2008 vormgegeven in interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Het plan is op enkele punten niet conform dit beleid.

#### Water

De uitkomst van het overleg met het hoogheemraadschap blijkt (nog) niet uit de waterparagraaf. Aangegeven dient te worden hoe het advies van de waterbeheerder is verwerkt in de voorschriften en op de plankaart. Indien wordt afgeweken van het wateradvies dient daarvoor een motivering te worden opgenomen.

Op de locatie kan een overstromingsdiepte van 2 tot 5 meter plaatsvinden ten gevolge van buitenwater. Dit overstromingsrisico dient beschreven te worden. Ook hoe hiermee wordt omgegaan in de zin van wijze van aanleg en/of evacuatie routes en/of vluchtplekken.

#### Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 8 en 9 en bussen  
18, 22, 65 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

#### Archeologie

Ik ga er vanuit dat als de resultaten van het archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geven, in het ontwerpbestemmingsplan een beschermende regelgeving zal worden opgenomen. Het beleid van de provincie gaat immers uit van behoud 'in situ'.

#### Conclusie

Het plan houdt op bovengenoemde punten onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Ik verzoek u daarom het plan aan te passen.

**Overgangsrecht toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening**

Op 26 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten u ter gelegenheid van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een brief gestuurd waarin nader is ingegaan op de rol van de provincie onder de nieuwe wet. Daarin is ook aangegeven dat u, gelet op het overgangsrecht, voor verzoeken om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) die bij u zijn ingediend voor 1 juli 2008 nog gebruik kunt maken van de mogelijkheden voor toepassing van artikel 19 lid 2 WRO (oud) die GS bij hun besluit van 9 oktober 2007 daartoe hebben geboden. Gelet op de opmerkingen over het plan kan in dit geval geen vrijstelling worden verleend.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,  
voor deze,

mr. C. Verwijs

hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

*Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.*

**Afschrift aan:**

- Vrom-Inspectie, Postbus 29036, 3001 GA ROTTERDAM
- Stadsgewest Haaglanden, Postbus 66, 2501 CB DEN HAAG
- Provinciale Planologische Commissie

**VERZONDEN - 8 JULI 2010**

Van: Vincent, W.J. Walter [<mailto:wvincent@hhdelfland.nl>]  
Verzonden: maandag 2 augustus 2010 9:20  
Aan: Maarten van Vuurde  
Onderwerp: RE: overstromingsrisico

Beste heer van Vuurde,

Dank dat u ons op de hoogte heeft gesteld van de tekstwijziging van de waterparagraaf.  
De tekst is wat ons betreft akkoord, met één aanvulling (zie onderstaand in het rood).

Met vriendelijke groet,

Walter Vincent,  
Beleidsmedewerker Wateradvies team Integraal Beleid

Hoogheemraadschap van Delfland  
Phoenixstraat 32, Delft  
Postbus 3061, 2601, DB Delft  
T 015-2608085  
F (015) 260 80 01  
[ruimtelijkeplannen@hhdelfland.nl](mailto:ruimtelijkeplannen@hhdelfland.nl)<<mailto:ruimtelijkeplannen@hhdelfland.nl>>  
nl>

Van: Maarten van Vuurde [<mailto:MvanVuurde@kuiper.nl>]  
Verzonden: donderdag 29 juli 2010 18:00  
Aan: Vincent, W.J. Walter  
CC: Rick Wegener; Xandra Tober  
Onderwerp: overstromingsrisico

naar

Hoogheemraadschap van Delfland

werknummer

260.301.00

Geachte heer Vincent,

In opdracht van de gemeente Midden-Delfland is KuiperCompagnons bezig met het opstellen van bestemmingsplan "Korpershoek II" in Schipluiden (ligging plangebied: zie de rode stip op de foto hieronder). Vanuit de provincie hebben wij de reactie gekregen dat we niets in de waterparagraaf vermeld hebben over het overstromingsrisico. Dat klopt (persoonlijk vind ik het benoemen van het overstromingsrisico - volgens mij louter omdat dit in de Nota Ruimte voor Regels is genoemd - overigens merkwaardig, aangezien grote delen van West-Nederland

onder de zeespiegel liggen) en daarom hebben wij nu de volgende tekst opgenomen onder het waterthema "Veiligheid":

"Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van een waterkering. Het terrein is gelegen in een gebied met een overstromingsrisico bij een eventuele dijkdoorbraak; het kan gaan om een overstromingsdiepte van 2,0 m (bij bezwijken van boezemkade) tot 5,0 m (bij bezwijken van primaire waterkering). De ontsluiting naar vlucht- of evacuatiewegen is echter aanwezig (onder meer naar rijksweg A4). Het talud naar de fietsbrug over de Vlaardinger Vaart, nabij de noordwestzijde van het plangebied, kan dienen als vluchtplek."

Mijn vraag is of dit volstaat voor het Hoogheemraadschap.

[cid:image004.png@01CB32FB.15D546B0][cid:image005.jpg@01CB32FB.15D546B0]

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Schipluiden, ter hoogte van de rode stip.

Bij voorbaat hartelijk dank voor uw reactie.

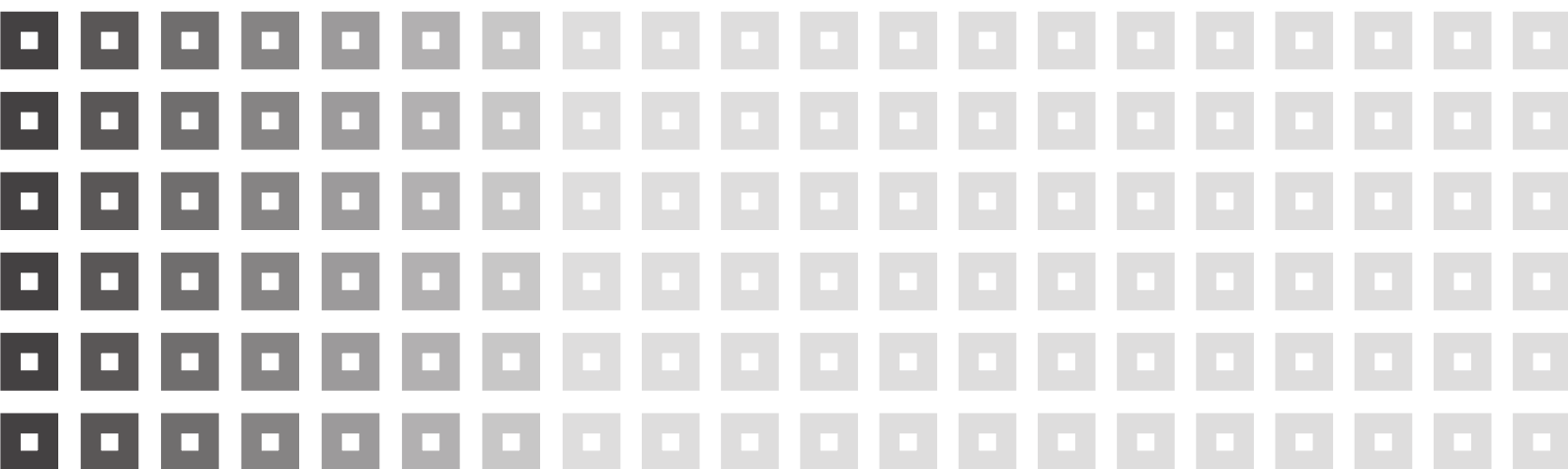
Met vriendelijke groet,

Maarten van Vuurde  
Landschapsarchitect

KuiperCompagnons  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap B.V  
Bezoekadres: Schiegebouw, Van Nelleweg 6060, Rotterdam P Postbus  
13060, 3004 HB Rotterdam T 010 433 00 99 F 010 404 56 69 E  
mvanvuurde@kuiper.nl<mailto:mvanvuurde@kuiper.nl>

W [www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)<<http://www.kuiper.nl>>

[cid:image006.gif@01CB32FB.15D546B0]





## **Inhoudsopgave regels**

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDENDE REGELS</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 6         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>BESTEMMINGSREGELS</b>        | <b>7</b>  |
| Artikel 3          | Groen                           | 7         |
| Artikel 4          | Maatschappelijk                 | 8         |
| Artikel 5          | Tuin                            | 10        |
| Artikel 6          | Verkeer - Verblijfsgebied       | 11        |
| Artikel 7          | Water                           | 12        |
| Artikel 8          | Waarde - Archeologie            | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>ALGEMENE REGELS</b>          | <b>15</b> |
| Artikel 9          | Antidubbeltelregel              | 15        |
| Artikel 10         | Algemene bouwregels             | 16        |
| Artikel 11         | Algemene afwijkingsregels       | 17        |
| Artikel 12         | Algemene wijzigingsregels       | 18        |
| Artikel 13         | Algemene procedureregels        | 19        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> | <b>21</b> |
| Artikel 14         | Overgangsrecht                  | 21        |
| Artikel 15         | Slotregel                       | 22        |



## **HOOFDSTUK 1      INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan:**

het bestemmingsplan "Korpershoek II" van de gemeente Midden Delfland.

#### **1.2      bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.bp10SL01-va01 met de bijbehorende regels.

#### **1.3      bebouwing:**

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

#### **1.4      bestaand (in relatie tot bebouwing):**

de bebouwing zoals aanwezig van het in werking treden van het bestemmingsplan.

#### **1.5      bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.6      bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.7      bijgebouw:**

een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie.

#### **1.8      bouwen:**

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

#### **1.9      bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.10 bouwperceel:**

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

**1.11 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.12 bouwlaag:**

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

**1.13 bouwvlak:**

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

**1.14 bouwwerk:**

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

**1.15 gebouw:**

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

**1.16 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

**1.17 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde gesloten wand.

**1.18 peil:**

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

**1.19      tuinmeubilair:**

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

**1.20      voorgevel:**

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

**1.21      woning:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      afstand:**

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2      bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      breedte, lengte, en diepte van een gebouw:**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### **2.4      goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien een gebouw verschillende goothoogten heeft, wordt voor het bepalen van de goothoogte uitgegaan van de goothoogte aan de voorgevel van het gebouw. Indien zich daar geen goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt ingeval van verschillende goothoogten van de laagste goothoogte uitgegaan.

### **2.5      oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6      vloeroppervlakte:**

de brutovloeroppervlakte, zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2580.

## **HOOFDSTUK 2      BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3      Groen**

#### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water.

#### **3.2      Bouwregels**

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor terreinafscheidingen;
- b. 4 m voor speeltoestellen;
- c. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Artikel 4      Maatschappelijk**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een wooncomplex, met maximaal 12 wooneenheden, met de daarbij behorende (zorg-) voorzieningen;
- b. gezondheidszorg;
- c. zorg en welzijn;
- d. bij deze functie behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1**

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### **4.2.2      Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goot- respectievelijke de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

#### **4.2.3      Bijgebouwen**

Voor het bouwen bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

#### **4.2.4      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan het openbaar gebied;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
- c. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.3      Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in de bestemming Wonen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het aantal gestapelde woningen mag maximaal 6 bedragen;
- b. per woning dient te worden voorzien in 1,5 parkeerplaats.

## **Artikel 5      Tuin**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **5.2      Bouwregels**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde en geen overkapping zijnde worden gebouwd.

In afwijking van het bepaalde in lid 5.1 zijn erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- de diepte bedraagt ten hoogste 1 m gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw;
- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- de breedte bedraagt ten hoogste 2/3 van de gevelbreedte.

**Artikel 6      Verkeer - Verblijfsgebied****6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeerplaatsen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bij deze functies behorende bermen, beplantingen en water.

**6.2      Bouwregels**

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 10 m voor lichtmasten;
- b. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**Artikel 7      Water****7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging.

**7.2      Bouwregels**

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd.

## **Artikel 8      Waarde - Archeologie**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **8.2      Bouwregels**

#### **8.2.1**

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde dubbelbestemming geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

#### **8.2.2**

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning 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. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning 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 (8.2.2) onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  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;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **8.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.3.1**

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 8.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 80 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in lid 8.2.2 onder c bedoeld, is verleend;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander 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 verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

### 8.3.2 Uitzondering

Het verbod van lid 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2.1 en 8.2.2 in acht is genomen;
- b. een vloeroppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 8.3.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 8.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. 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. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke 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.

### **HOOFDSTUK 3      ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 9      Antidubbelregel**

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

## **Artikel 10     Algemene bouwregels**

### **10.1     Vrijwaringszone - molenbiotoop**

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" gelden de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 - 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek. Vervolgens wordt vanaf deze grens een schuine lijn getrokken met een stijging van telkens 1 m per 30 m. Deze lijn geeft - vanaf deze grens en ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" de maximaal toelaatbare bouwhoogte aan.

### **10.2     Maximaal toelaatbare hoogte**

Indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit artikel, dan prevaleert de maximaal toelaatbare hoogte van hoofdstuk 2.

**Artikel 11     Algemene afwijkingsregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen voor:
  - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
  - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
2. Afwijking van de bouw- of gebruiksregels wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

**Artikel 12     Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen:

- a. ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor 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 niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.
- b. door de bestemming "Waarde - Archeologie" geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn;
- c. door de bestemming "Waarde - Archeologie" alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

**Artikel 13    Algemene procedureregels****13.1    Procedureregels afwijken bij omgevingsvergunning**

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

**13.2    Procedureregels bij wijzigen**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.



## **HOOFDSTUK 4      OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 14      Overgangsrecht**

#### **14.1      Overgangsrecht bouwwerken**

##### **14.1.1      Algemeen**

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

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

##### **14.1.2      Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 14.1.1 eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1.1 met maximaal 10%.

##### **14.1.3      Uitzondering**

Lid 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **14.2      Overgangsrecht gebruik**

##### **14.2.1**

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

##### **14.2.2**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

##### **14.2.3**

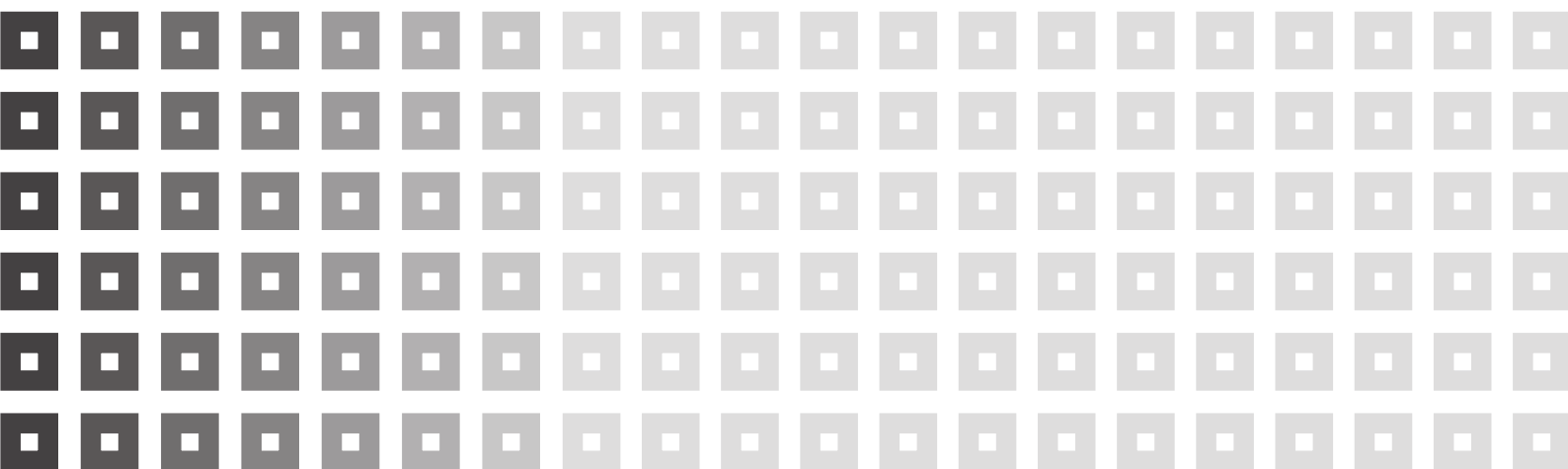
Indien het gebruik, bedoeld in het lid 14.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### **14.2.4**

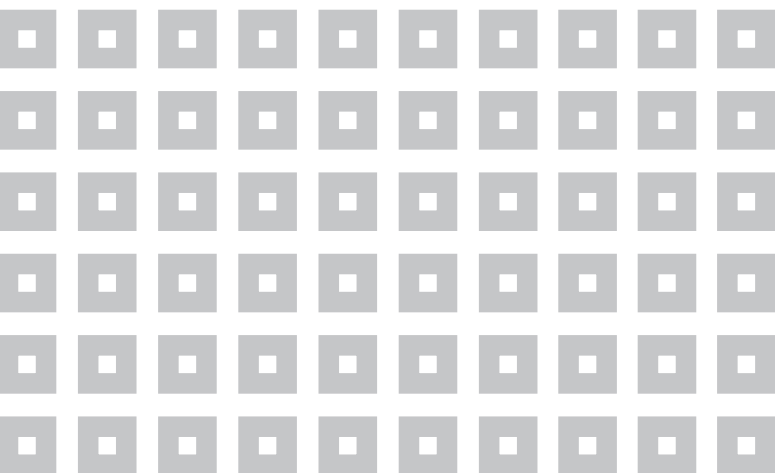
Lid 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 15     Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Korpershoek II".







## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

