

Midden-Delfland

kern Maasland 2008



bestemmingsplan



adviseurs ruimtelijke ordening

midden-delfland

kern maasland 2008

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.184201.161280100-0001

projectnummer:

16.12801.00

opdrachtleider:

mw. ir. M.C. Kortekaas-Koot

planstatus

datum:

18-12-2008

12-01-2009

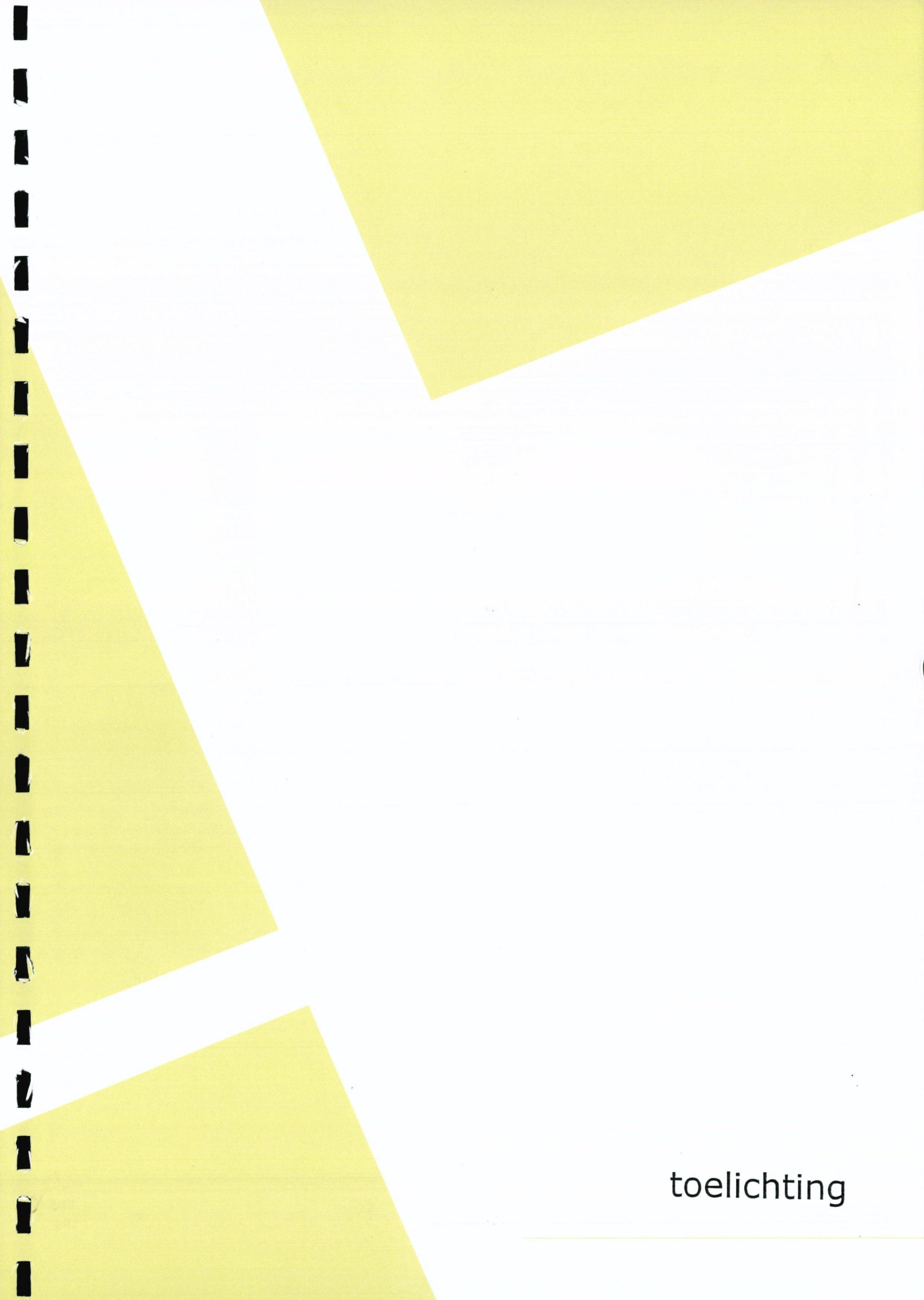
19-05-2009

status:

ontwerp

tervisielegging ontwerp

vastgesteld



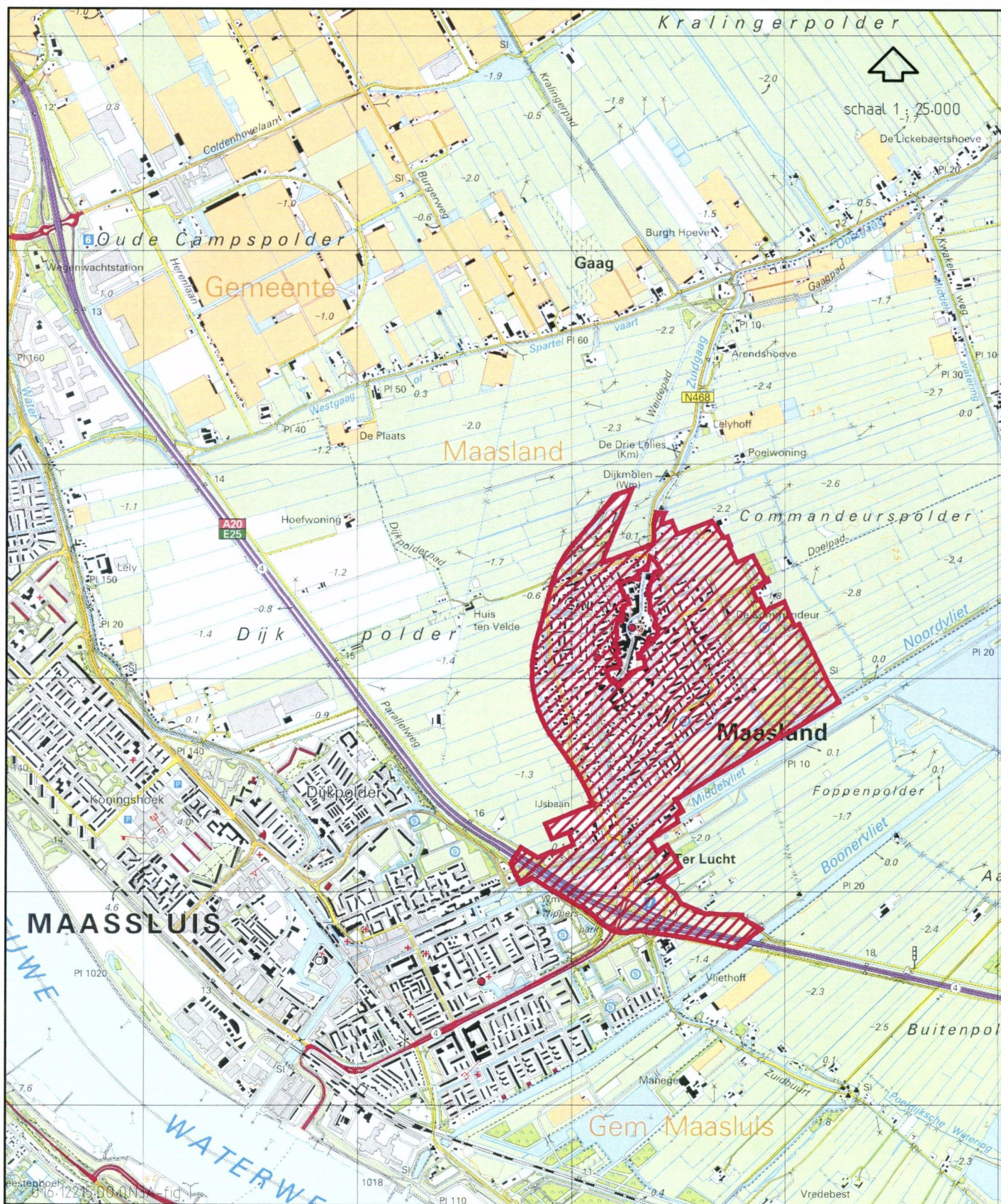
toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Het plangebied	5
1.2. Planningsopgave	5
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4. Planproces en procedure	6
1.5. Leeswijzer	7
2. Visie op het plangebied	9
2.1. Conclusies beleidskader	9
2.2. Samenvatting ruimtelijke en functionele bouwstenen	9
2.3. Ruimtelijke visie	10
2.4. Concrete ontwikkelingen	11
3. Juridische planbeschrijving	13
3.1. Planvorm	13
3.2. Bestemmingsregeling	14
4. Beleid	21
4.1. Rijksbeleid	21
4.2. Provinciaal en regionaal beleid	21
4.3. Gemeentelijk beleid	21
5. Ruimtelijke en functionele analyse	25
5.1. Ligging plangebied	25
5.2. Ontstaansgeschiedenis	25
5.3. Cultuurhistorie en archeologie	27
5.4. Ruimtelijke structuur	29
5.5. Functionele structuur	31
5.6. Toekomstige ontwikkelingen	33
6. Onderzoek	37
6.1. Bedrijven en milieuzonering	37
6.2. Horeca	38
6.3. Wegverkeerslawaaï	39
6.4. Industrielawaai	41
6.5. Luchtkwaliteit	42
6.6. Externe veiligheid	43
6.7. Kabels en leidingen	45
6.8. Bodemkwaliteit	46
6.9. Waterhuishouding	47
6.10. Ecologie	50
7. Uitvoerbaarheid	55
7.1. Economische uitvoerbaarheid	55
7.2. Handhaving	55
7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
8. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	57

Bijlagen:

1. Monumentenlijst.
2. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. Bedrijfsinventarisatie.
4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
5. Verkeersgegevens onderzoeken.
6. Resultaten onderzoek luchtkwaliteit.
7. Verkeersproductie ontwikkelingen.
8. Akoestisch onderzoek.
9. Nota Inspraak en Overleg.
10. Nota afdoening zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kern Maasland 2008".



 plangebied

figuur 1
ligging plangebied

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan Kern Maasland 2008 van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering en uniformering van de bestemmingsplannen in de gemeente Midden-Delfland en zal als uniforme regeling dienen voor de woonwijken van de kern Maasland. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal dit de nu geldende bestemmingsplannen vervangen.

In deze inleiding wordt kort ingegaan op de ligging van het plangebied en worden de motieven die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen benoemd. Aangegeven wordt welke vigerende bestemmingsplannen door het voorliggende bestemmingsplan worden vervangen en welke planvorm gekozen is.

1.1. Het plangebied

In het midden van het plangebied ligt de oude kern van Maasland. Het omvat het oude dorpslint en fungeert als de ruggengraat van het dorp. De oude kern heeft de status van beschermd dorpsgezicht en daarom wordt er voor dit deel van Maasland een apart bestemmingsplan opgesteld, namelijk bestemmingsplan Historische kern Maasland. De oude kern valt dus niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied weer.

1.2. Planningsopgave

Er zijn verschillende redenen om een nieuw bestemmingsplan voor Maasland op te stellen. In de eerste plaats is de gemeente op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om haar bestemmingsplannen eens in de tien jaar opnieuw vast te stellen. Het doel daarvan is dat een samenhangend en op actuele beleidsinzichten, recente wijzigingen in de wetgeving, actueel welstandsbeleid en op gebruikerswensen afgestemd bestand aan bestemmingsplannen ontstaat.

Actualisering bestemmingsplannen

De gemeente Midden-Delfland is gestart met de actualisering en uniformering van de bestemmingsplannen voor het totale gemeentelijke grondgebied. Het bestemmingsplan Kern Maasland 2008 is na Kern Schipluiden 2007 het tweede bestemmingsplan dat in deze actualiseringoperatie aan bod komt.

Uit de tabel in paragraaf 1.3 blijkt dat voor het plangebied Maasland een aantal verschillende regelingen bestaat. De regelingen zijn in uiteenlopende perioden vastgesteld, wat consequenties heeft voor de onderlinge afstemming: het ruimtelijk beleid vormt geen overzichtelijk en eenduidig geheel.

Voordeel van dit nieuwe plan is dat de juridische regeling voor burgers en overheid eenduidig, duidelijker en overzichtelijker wordt.

Nieuw beleid

Op het gebied van ruimtelijk beleid heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die verantwoord moeten worden in dit bestemmingsplan. Voorbeelden van deze ontwikkelingen zijn archeologie (verdrag van Malta, 1998), de watertoets (2001), de Flora- en faunawet (2002), het Besluit bouwvergunningvrije en (licht) vergunningplichtige bouwwerken (2002), de gewijzigde Woningwet (2003), de Welstandsnota (2004) en de Wet luchtkwaliteit¹⁾ (2007).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Hoewel de Wro per 1 juli 2008 inwerking is getreden, geldt de digitale verplichting voor het beschikbaar stellen en raadplegen van ruimtelijke plannen²⁾ pas per 1 juli 2009. Voorsortierend op deze ontwikkeling wordt dit plan digitaal beschikbaar en raadpleegbaar gemaakt.

1) Formele naamgeving: Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen.

2) De digitale verplichting geldt vanaf de ontwerpfase.

Doel van het plan

Dit bestemmingsplan bevat een ruimtelijke visie voor de kern Maasland. Deze visie geeft richting aan ontwikkelingen in Maasland. Er zijn bovendien randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen veranderingen kunnen plaatsvinden.

Gegeven het karakter van het plangebied, vervult het bestemmingsplan enerzijds een beheersende gebruiksfunctie (consolidatie) en staat het anderzijds enkele nieuwe ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is afgestemd op de hoofdlijnen van het beleid dat erop gericht is aanwezige functies en kwaliteiten te behouden en plannen voor nieuwe ontwikkelingen te kunnen realiseren (behoud door ontwikkeling). Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van de kern, wordt gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling waarin iedere functie van een eigen toegesneden bestemming wordt voorzien. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig worden beheerd en behouden. Voor de nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de mate van concreetheid van de planvorming, mogelijkheden geboden door middel van een directe bestemming, een wijzigingsbevoegdheid of een uit te werken bestemming. Dit bestemmingsplan fungeert daarnaast ook als uniforme regeling voor de verschillende woonwijken van Maasland.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen die van toepassing zijn op het plangebied dat de hele kern Maasland (exclusief de historische kern) omvat:

plan	vastgesteld	goedgekeurd
bestemmingsplan Dorp Oost	15 april 1997	19 augustus 1997
bestemmingsplan Dorp Oost, Commandeurspolder III	12 augustus 2003	9 december 2003
bestemmingsplan Dorp West	7 mei 1974	11 juni 1975
bestemmingsplan Dorp West eerste herziening	1 maart 1977	23 mei 1978
bestemmingsplan Dorp West tweede herziening	3 mei 1977	4 april 1978
bestemmingsplan Dorp West derde herziening	19 februari 1980	23 september 1980
bestemmingsplan Dorp Zuid	27 oktober 1992	24 juni 1993
bestemmingsplan Commandeurspolder I	4 augustus 1970	22 september 1971
bestemmingsplan Commandeurspolder I eerste herziening	3 april 1973	3 april 1974
bestemmingsplan Commandeurspolder I tweede herziening	3 mei 1977	21 december 1977
bestemmingsplan Commandeurspolder I derde herziening	15 juni 1982	25 maart 1983
bestemmingsplan Stationsstraat_langetaam	18 oktober 1977	26 september 1978
uitwerkingsplan Commanderij	21 maart 2000	10 augustus 1997
bestemmingsplan Buitengebied Maasland	21 mei 2002	17 december 2002
paraplubestemmingsplan Prostitutie	20 mei 2003	9 december 2003

1.4. Planproces en procedure

In onderstaand schema is het planproces van een bestemmingsplan weergegeven. Momenteel is dit bestemmingsplan in de fase van het ontwerp (zie kader).

procedure bestemmingsplan	termijn in wk
Kennisgeving voornemen tot het opstellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen. Eventueel mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen.	
Opstellen voorontwerpbestemmingsplan: - onderzoek; - overleg wettelijke overlegpartners (artikel 3.1.1 Bro); - communicatie met maatschappelijke organisaties en burgers.	

procedure bestemmingsplan (vervolg)	termijn in wk
Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken: - mogelijkheid van inspraak.	6
Opstellen ontwerpbestemmingsplan: - beantwoorden inspraak en overlegreacties; - aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.	
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan (afdeling 3.4 Awb) gedurende 6 weken: - mogelijkheid van zienswijzen.	6
Besluit tot vaststelling door de gemeenteraad binnen 12 weken na terinzagelegging: - beantwoorden zienswijzen.	12
Bekendmaking besluit tot vaststelling bestemmingsplan: - binnen 2 weken na vaststelling; - binnen 6 weken na vaststelling, indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet is overgenomen of indien bij de vaststelling wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de inspecteur; - binnen 7 weken na vaststelling, indien Gedeputeerde Staten of de minister een reactieve aanwijzing hebben gegeven.	2-7
Bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Uitspraak binnen 12 maanden.	6
Bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.	

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de visie op het plangebied aan de orde. Er wordt ingegaan op de conclusies van het beleidskader. Ook wordt een samenvatting gegeven van de ruimtelijke en functionele bouwstenen voor het plan. Deze twee bouwstenen leiden tot de ruimtelijk-functionele gebiedsvisie voor het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 dieper ingegaan op de achtergronden van het beleidskader, de ruimtelijke en de functionele analyse. Daarna komt in hoofdstuk 6 onderzoek op gebied van milieu, ecologie en water aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en hoofdstuk 8 geeft een overzicht van de overlegpartners (3.1.1 Bro-overleg). Bijlage 9 bevat de Nota van Inspraak en Overleg.

aangetast. De genoemde 50 m² mag worden vermeerderd tot 80 m² indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt.

Archeologische waarden en monumenten

Het plangebied maakt deel uit van een complex met hoge archeologische verwachtingswaarde. Om deze waarde te waarborgen is een bestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Deze bestemming fungeert als dubbelbestemming. Bouwwerken op gronden met deze met andere bestemmingen samenvallende bestemming kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de in de regels opgenomen voorwaarden. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken via de flexibiliteits-regelingen worden gerealiseerd.

In het kader van de bescherming van de archeologische waarden is voor een aantal werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Daarnaast is er een vrijstelling van de bouwregels opgenomen voor bouwwerken met een oppervlak van ten hoogste 50 m² in gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Gemeentelijke en rijksmonumenten worden op de plankaart aangeduid. De bescherming van rijksmonumenten wordt via de Monumentenwet geregeld.

Leidingen

In het plangebied liggen vijf planologisch relevante leidingen. Het gaat om drie aardgasleidingen, een afvalwatertransportleiding en een CO₂-transportleiding. De leidingen hebben een zakelijk rechtstrook variërend van 4 tot 5 m ten opzichte van de hartlijn van de leidingen. In de zakelijk rechtstrook mag niet gebouwd worden. Om de leidingen te beschermen zijn vier dubbelbestemmingen opgenomen, namelijk Leiding-Gas-1, Leiding-Gas-2, Leiding-Gas-3 en Leiding-Riool.

Waterstaat

De in het plangebied aanwezige gronden die zijn aangewezen voor waterstaatkundige doeleinden worden beschermd via de dubbelbestemming Waterstaat. Het oprichten van bouwwerken binnen deze bestemming is in principe niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van deze bepaling. Voorafgaand aan het verlenen van ontheffing wint het college advies in bij de waterbeheerder. Daarnaast moet er ontheffing op basis van de Keur aangevraagd worden bij de waterbeheerder.

Overige regels

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Die zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels. Wat de hoogteaanduidingen betreft, is vermeld dat de op de kaart aangegeven hoogten als hoogst toelaatbaar in acht moeten worden genomen en in welke gevallen sprake mag zijn van overschrijdingen hiervan. Verder bevatten de algemene regels, regels over overschrijding van bouwgrenzen, het buiten werking stellen van de bouwverordening en algemene ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast is een regel opgenomen ter bepaling van de wettelijke regeling waarnaar in de regels wordt verwezen. Voor wijzigingsbevoegdheden geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Afdeling 3.4 Awb).

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (overgangsregels), de straf- en de slotregels.

5. Ruimtelijke en functionele analyse

25

5.1. Ligging plangebied

Het plangebied omvat de gehele bebouwde kom van Maasland, exclusief de historische kern. Maasland maakt sinds 2004, samen met de kernen Schipluiden, Den Hoorn, 't Woudt en de buurtschap De Zweth deel uit van de nieuwe gemeente Midden-Delfland. Maasland ligt aan de A20 net ten noorden van Vlaardingen aan het begin van het open gebied van Midden-Delfland.

5.2. Ontstaansgeschiedenis

Landschap

Maasland bevindt zich op een locatie in het Zuid-Hollands landschap waar veel contrasten elkaar ontmoeten. Het open weidegebied van Midden-Delfland ligt tegen het kassengebied van het Westland aan. Het landschap werd gevormd in diverse periodes van zeespiegelstijgingen en stagnaties, waardoor om beurten grond weggeslagen, klei afgezet en weer veen gevormd werd. Via de ontstane inbraakgeulen werd niet alleen over grote oppervlakken zeeklei afgezet maar vormden zich langs de hoofdgeulen ook oeverwallen. De dichtgeslibde geulen die veelal uit zavelige klei bestaan, zijn in het landschap herkenbaar als kreekruigen.

Ten noorden van de Zuidgaag is door overstromingen het micoreliëf grotendeels verdwenen. Hier ging men uit veiligheidsoverwegingen langs de vaarten en dijken bouwen, waardoor lineaire bewoningspatronen ontstonden die met de loop van dijken en vaarten meebogen. Van daaruit werd het achterliggende land ontgonnen. Aan het eind van de 12^e eeuw was Midden-Delfland vrijwel geheel in cultuur gebracht.

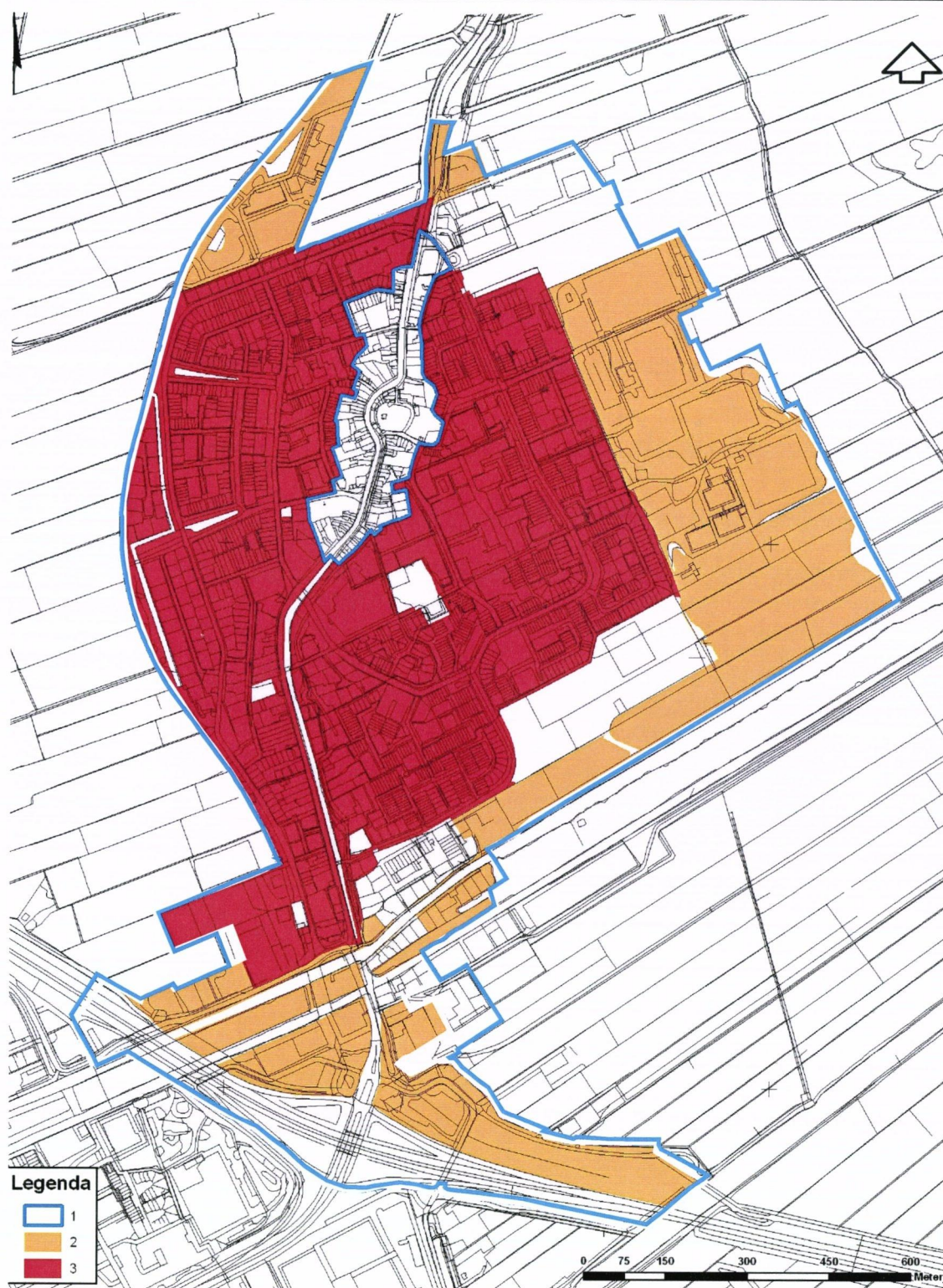
Het landschap is daarna niet veel meer veranderd. Na de ontginning en de ontwatering zijn de kreekruigen op den duur steeds hoger op het landschap komen te liggen doordat het aangrenzende veen is ingeklonken. Het water in de vaarten staat hoger dan het omringende land. De groene omgeving rond Maasland is in gebruik als veeteeltgebied wat de laatste jaren steeds meer wordt gecombineerd met natuurbeheer en recreatie. Verstedelijking en industriële activiteiten zijn dan ook niet gewenst.

Historische kern

Het huidige dorp Maasland is ontstaan in de tweede helft van de 12^e eeuw rond de hervormde kerk. Ridderlijke Duitse Orde, Balije van Utrecht, kreeg in 1241 het patronaatsrecht van deze kerk. Door schenkingen ontstond een groot landbezit, bestuurd door een commanderie met een commandeur aan het hoofd. De commanderie was gevestigd in de Oude Campspolder aan de Herenlaan, later de kern van Maasland.

Langs de Zuidgaag werd een weg naar Vlaardingen aangelegd. Het dorp groeide uit tot een lineaire nederzetting (kerngebied) aan de Zuidgaag. De bebouwing had vooral een agrarische bestemming of waren arbeiderswoningen. De boerderijen bezaten het grondgebied in de aansluitende polders. Langs de Zuidgaag kan een weg naar Vlaardingen gelopen hebben maar waarschijnlijker is een eerste weg over de Maasdijk (Vlaardingsdijk). Langs de Oost- en Westgaag liepen wegen richting Delft en het Westland.

Rond 1500 was Maasland een aanzienlijk dorp. Landbouw en veeteelt waren de belangrijkste middelen van bestaan. Een derde deel van de bevolking hield zich bezig met de visserij en met vervoer, zowel met schepen als wagens. In het midden van de zestiende eeuw had Maasland al de karakteristieke structuur die de huidige dorpskern nog steeds kenmerkt.



- 1 = grens van het plangebied
- 2 = hoge A waarde
- 3 = middelhoge A waarde

bron : Gemeente Midden Delfland

figuur 3
archeologie

5.3. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De oude historische kern van Maasland kent een rijke cultuurhistorie (zie paragraaf 5.2). Dit deel van Maasland maakt deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland. Het overige deel van de kern is op een gestructureerde en geplande manier ontstaan en maakt geen deel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

Archeologie

Doelstelling van de Monumentenwet is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Een groot deel van de bebouwde kom van Maasland is bebouwd, waardoor een inventariserend onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden onder de bebouwing niet kan worden uitgevoerd. Om deze reden dient verkennend archeologisch veldonderzoek uitgesteld te worden tot het moment van de sloop en nieuwbouw. Bij de meest recente uitbreidingen in het oostelijke deel van het plangebied is echter wel een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Die heeft geen terreinen van archeologische waarde opgeleverd. Voor het thans nog onbebouwde terrein dat als sportterrein en met bos ingeplant recreatieterrein wordt gebruikt, bestaan geen plannen die eventuele archeologische waarden in de bodem zullen aantasten, zodat hier de noodzaak voor een inventariserend veldonderzoek in deze fase ontbreekt.

Uit het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat er terreinen voorkomen (figuur 3) waarvoor een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen bestaat. De sporen uit deze bewoningsperioden liggen rechtstreeks onder de bouwvoor en komen voor vanaf 40 cm onder het maaiveld. De bewoningssporen onder de bebouwing van de naoorlogse woonwijken liggen onder zowel de bouwvoor als een laag ophoogsgrond op ongeveer 70 cm onder het huidig straatniveau.

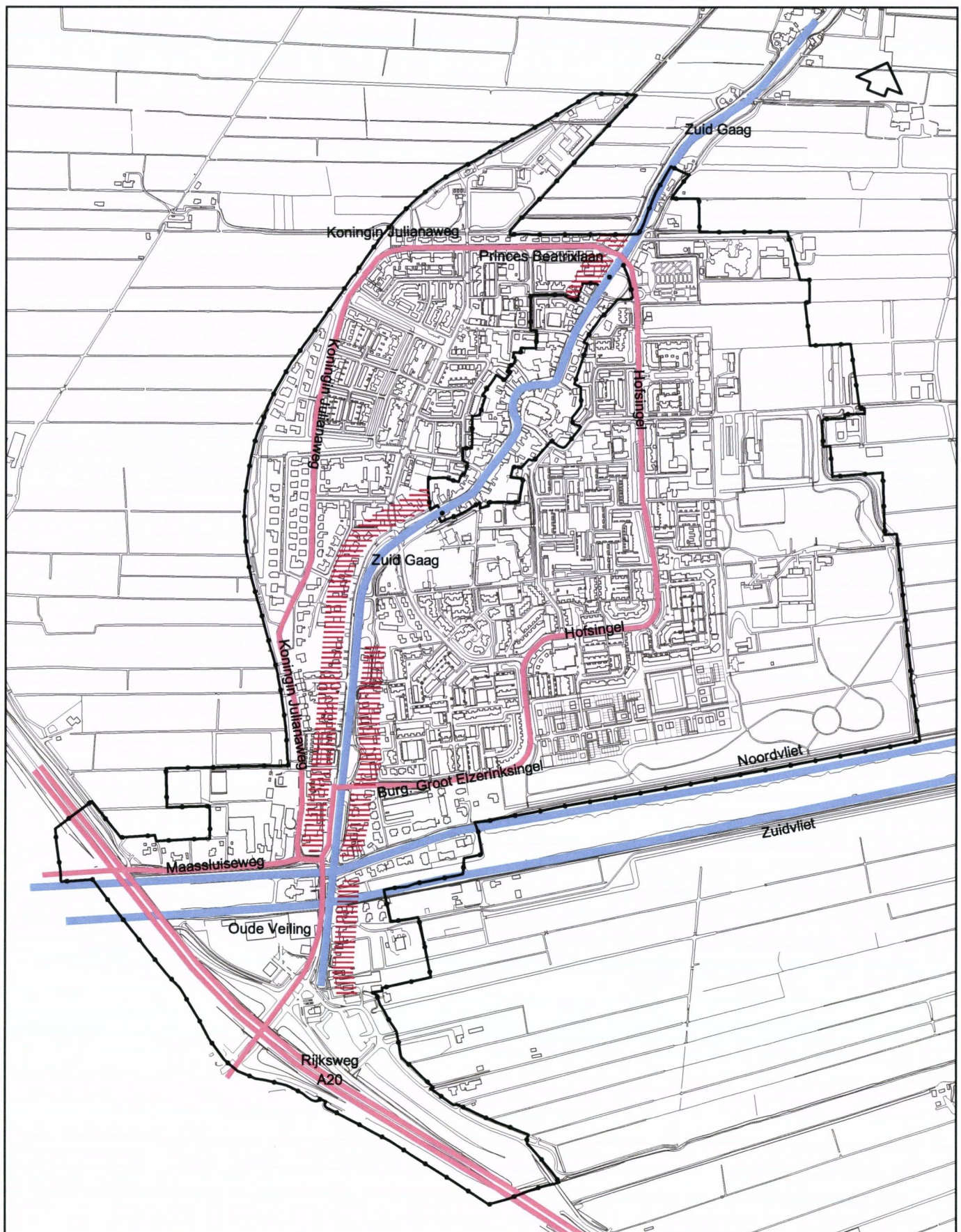
Om de archeologische sporen te kunnen beschermen dient er een aanlegvergunning te worden aangevraagd voor grondroerende activiteiten voor zo ver die dieper reiken dan 40 cm voor de plangebieden zonder bebouwing. Voor terreinen onder de woonwijken geldt een aanlegvergunning voor grondroerende activiteiten dieper dan 70 cm. Voordat ingrepen in de bodem worden verricht die een verstorende invloed op de dieper gelegen ondergrond hebben, is een inventariserend archeologisch veldonderzoek gewenst om mogelijk aanwezige oudheidkundige waarden te documenteren. Voor terreinen waar reeds een inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd, is geen aanlegvergunning nodig, omdat daar geen archeologische waarden zijn aangetroffen. Bij de start van het bouwrijp maken dient nog wel een controlewaarneming te worden uitgevoerd.

Monumenten

Maasland beschikt over veel beeldbepalende en karakteristieke bebouwing. In 2008 heeft de gemeente een nieuwe lijst met gemeentelijke monumenten vastgesteld. Deze lijst zal in de loop van het planproces nog geactualiseerd worden. De gebouwen in het plangebied die deze status hebben zijn opgenomen in bijlage 1. Naast de gemeentelijke monumenten heeft een aantal panden ook de status van rijksmonument. De monumenten worden via de Monumentenwet beschermd.

Beeldkwaliteit historische kern

Voor Maasland is in 2002 een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (Jos van de Lindeloof, Tuin- en Landschapsarchitectenbureau, september 2002). Daarin zijn de karakteristiek en de waardevolle elementen in de kern beschreven, met als doel het handhaven van bestaande cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten en eigenschappen van het gebied.



structuurdragers

— water

— wegen

||||| beeldbepalende bebouwing

figuur 4
ruimtelijke structuur

Ingeval van verandering of vervanging van bestaande elementen dient de nadruk te liggen op conformeren aan de reeds aanwezige context en waar mogelijk het herstellen van verloren waarden.

De belangrijkste structuurdrager van de kern van Maasland is de Zuidgaag. Samen met de kade en de bebouwing vormt deze vaart de beeldbepalende compositie, die een belangrijk deel van de aantrekkelijkheid van het dorp vormt. Het water en de groenstructuur benadrukken karakteristieke sfeer van het dorp en leveren een goede bijdrage aan de verblijfskwaliteit.

5.4. Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van Maasland kenmerkt zich met name door de historische kern met de Zuidgaag als beeldbepalende structuurdrager. Daarnaast zijn er de om de historische kern gelegen woongebieden die ook een herkenbare en eigen ruimtelijke structuur hebben.

Woonwijken

Het gebied direct ten oosten en westen van de oude kern stamt voor een groot deel uit het begin van de 20^e eeuw. Dit gebied kenmerkt zich voornamelijk door de compacte bouw en smalle straten. Korte rijen arbeidswoningen worden afgewisseld met grotere dorpsachtige woningen. Aan de voorzijde van de panden is weinig privé grond aanwezig. De mate van detaillering van de woningen verschilt per pand. Nieuwere panden zijn over het algemeen soberder uitgevoerd dan de oudere panden. Over het algemeen is er terughoudend omgegaan met het kleur en materiaalgebruik.

Het westelijke deel van de kern bestaat uit naoorlogse rijwoningen en soms gestapelde woningen (hooguit vier bouwlagen). Het gebied heeft een planmatige en heldere opzet met veel openbaar groen. Naast tuinen is er in de structuur ook veel openbaar groen opgenomen in de vorm van speelplekken, pleintjes en plantsoenen. Herhaling van zelfde rijwoningen en blokken is het uitgangspunt. De woningen zijn georiënteerd op het openbaar groen en de nokrichting is evenwijdig aan de weg. De rooilijn van de rijwoningen is in één lijn en verspringt niet. De detaillering van de bebouwing is zorgvuldig en soms fijn. Dit uit zich onder andere in het gebruik van siermetselwerk en gootklossen.

Ten oosten van de historische kern ligt een woongebied dat dateert uit de jaren '70-'80. Ook deze wijk kenmerkt zich door de planmatige opzet. De structuur van het gebied bestaat uit meanderende wegen met daaraan rijwoningen. Daarnaast zijn er clusters van woningen gegroepeerd rond woonerven. Vrijstaande woningen hebben vaak een individueel karakter en zijn vooral aan de rand van dit woongebied te vinden. De woonerven hebben ieder hun eigen sfeer en door de wisselende plaatsing van geschakelde woningen ontstaat er een gevarieerd beeld. De rijwoningen zijn seriematig gebouwd en kennen afwisseling in maat, schaal, detaillering en materiaalgebruik. De dakvlakken zijn afwisselend en zijn vaak voorzien van dakramen en/of dakkapellen. De nokrichting is veelal evenwijdig aan de weg en de rooilijn is per cluster gelijk waardoor er samenhang per woonerf ontstaat.

De meest noordwestelijke woongebieden dateren uit de jaren '90-'00 en hebben een open karakter. Langs de straten staan bomen en tussen de trottoirs en parkeerplaatsen liggen groenstroken. Er zijn groenelementen aangelegd, zoals waterlopen, parken en gazons. Daarnaast zorgen de tuinen mede voor het groene karakter in de wijk. De architectuur is gebaseerd op herhaling in rijen of clusters waardoor met behoud van individualiteit. De woningen zijn over het algemeen georiënteerd op belangrijke openbare ruimten.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein direct ten zuiden van de kern heeft een eenvoudige en sobere structuur. De bebouwing op dit monofunctioneel terrein geeft de functie weer. Het beleid is erop gericht dat het terrein er goed uit blijft zien en dat hinder en overlast in de hand wordt gehouden.



- bedrijven
- maatschappelijke voorzieningen
- detailhandel
- horeca

- kantoren
- recreatie
- agrarisch
- natuur

figuur 5
functionele structuur

5.5. Functionele structuur

Functionies in het plangebied

De kern Maasland bestaat hoofdzakelijk uit woningen. De verschillende woonbuurten worden door groen omgeven wegen en watergangen begrensd. Aan het Kastanhof en de Kerkweg bevinden zich centrumfuncties waaronder detailhandel en enkele horecabedrijven. Met name op bedrijventerrein de Oude Veiling in het zuiden van het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd. Ook in het oosten van het plangebied aan Het Ambacht is een kleine concentratie van bedrijven aanwezig. In bijlage 3 is een overzicht van de aanwezige bedrijven opgenomen.

Binnen het plangebied zijn diverse maatschappelijke functies aanwezig. Er is een school voor het basisonderwijs en een middelbare landbouwschool. Daarnaast bevinden er zich een kerk, een sporthal, een woonzorgcomplex en bibliotheek in het dorp. Aan de zuidzijde van de kern is een dierenarts gevestigd.

Verkeer

Ontsluiting autoverkeer

De kern Maasland wordt in noordelijke richting ontsloten vanaf de N468 (Delft (A4)-Maasland (A20)), lokaal bekend als de Molenweg. In zuidelijke richting wordt Maasland ontsloten vanaf de A20 via de Oude Veiling. Via de Maassluiseweg kan in westelijke richting naar Maassluis worden gereden.

Binnen Maasland zijn er 2 doorgaande routes, de Koningin Julianaweg en de Hofsingel. Door maatregelen die in 2002 in Maasland genomen is er een verschuiving in de verkeersstroom waarneembaar. Er is een afname op de Koningin Julianaweg te zien en een toename op de Kerkweg/'s-Herenstraat in noordelijke richting en op de Hofsingel in zuidelijke richting. De Kerkweg/'s-Herenstraat loopt centraal door de kern Maasland. De 's-Herenstraat is echter alleen in noordelijke richting begaanbaar voor het autoverkeer.

Buiten de kern vormt de verkeersdrukte tijdens de spits bij afrit 7 van de A20 en bij het kruispunt ter hoogte de Oude Veiling in Maasland een groot probleem. Tijdens de spits staan er vaak lange files in de richting van Maasland en op de afrit van de snelweg, soms tot op de snelweg zelf. Om dit probleem te verhelpen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De resultaten wijzen uit dat de aanleg van een dubbele turbotronde, ook wel een hondenbotronde genoemd, met bypass de voorkeur verdient. Onlangs is door de gemeente Midden-Delfland, de gemeente Maassluis en Rijkswaterstaat Zuid-Holland besloten om deze hondenbotronde bij de op/afritten van de A20 aan te leggen.

Alle wegen binnen de bebouwde kom in het plangebied zijn (met uitzondering van de A20) gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. De maximumsnelheid op de N468 bedraagt 60 km/h, op de Oude Veiling en de Maassluiseweg 50 km/h en op de Kortebuurt 60 km/h. Op de rijksweg A20 is de maximale snelheid 120 km/h.

Ontsluiting langzaam verkeer

Het fietsverkeer en het autoverkeer vinden conform de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig voor erftoegangswegen gemengd plaats. De meeste wegen binnen de kern hebben geen fietsvoorzieningen, uitzondering hierop vormen de Prinses Beatrixlaan, de Burg. Groot Enzerinksingel en de Kerkweg. Op de Prinses Beatrixlaan zijn fietssuggestiestroken aanwezig en langs de Kerkweg zijn aanliggende fietsstroken aangelegd. Voor voetgangers zijn in het hele gebied trottoirs aanwezig. De ontsluiting voor het langzaam verkeer is goed te noemen.

Ontsluiting openbaar vervoer

Per openbaar vervoer wordt de kern Maasland ontsloten door de busverbinding tussen Delft en Maassluis. Binnen de kern wordt gehalteerd op de Hofsingel ter hoogte van de Commandeurskade, ter hoogte van de Doelstraat en ter hoogte van de Kluisweer. Tevens halteert deze openbaarvervoersdienst op de Kerkweg ter hoogte van Nieuw Huis ter Lucht en op de Hammerdreef. De frequentie van bedraagt 1 keer per uur. In Delft kan worden overgestapt op het NS-railnetwerk en op overige regionale busdiensten. Daarnaast bevindt zich langs de A20 het Maasland viaduct waar diverse openbaarvervoersdiensten halteren in de richtingen Den Haag, Schiedam, Maassluis en Honselaarsdijk. Het westelijk deel van Maasland is matig bereikbaar per openbaar vervoer, de woningen zijn hier circa 700 m van een bushalte gelegen.



- | | |
|--|---|
| 1 aanleg bergbezinkbassin | 9 realisatie hondenbotrotonde |
| 2 woningbouw Commandeurspolder III | 10 uitbreiding pannenkoekenboerderij 't Sonnetje |
| 3 realisatie woonzorgcomplex | 11 herontwikkeling Groene Kruis en het voormalige 't Spreeuwennest |
| 4 bouwplan Veldesteijn | 12 herontwikkeling gemeentehuis, brandweer bibliotheek en peuterspeelzaal |
| 5 Slot de Houvelaan nr.19; realisatie kantoor met woning | 13 Weijte van Mosterd; realisatie woningbouw |
| 6 nieuwbouw basisschool De Groene Oase | 14 eventuele woningbouw op deel bedrijventerrein Oude Veiling |
| 7 bouw ballonhal voor tennisbaan | |
| 8 realisatie woningen Prinses Beatrixlaan | |

figuur 6
ontwikkelingen

Parkeren

Het parkeren in het gebied vindt zowel plaats op eigen terrein als op openbare parkeerplaatsen. Bij ontwikkelingen zal voorzien moeten worden in voldoende parkeergelegenheid.

Verkeersveiligheid

Alle wegen zijn in het kader van het concept Duurzaam Veilig gecategoriseerd als erftoegangs-
wegen (30 km/h). De inrichting van de wegen zal, voor zover dat nog niet is gebeurd, de komende jaren worden uitgevoerd conform de inrichtingseisen van het concept.

Duurzaam Veilig

De directe korte routes voor fiets- en voetgangersverkeer door het plangebied, dienen het gebruik van de fiets of het lopen als alternatief voor het autogebruik te bevorderen. Hierdoor zal het verkeersbeeld in de woonbuurten rustiger worden en de verkeersveiligheid worden bevorderd.

5.6. Toekomstige ontwikkelingen

5.6.1. Concrete ontwikkelingen

Binnen de in paragraaf 2.4 geschetste uitgangspunten worden in Maasland de volgende concrete ontwikkelingen voorzien (zie figuur 6), voor de realisering waarvan in het bestemmingsplan een juridische regeling is opgenomen:

1. aanleg bergbezinkbassin;
2. realisatie woningbouw; Commandeurspolder III;
3. realisatie woonzorgcomplex;
4. bouwplan Veldesteijn;
5. Slot te Houvelaan nr. 19; realisatie woning met kantoor;
6. nieuwbouw basisschool De Groene Oase;
7. bouw ballonhal voor tennisbaan;
8. realisatie woningen Prinses Beatrixlaan;
9. realisatie hondenbotrotonde.

Bovengenoemde ontwikkelingen hebben aparte procedures doorlopen en besluitvorming over de ontwikkelingen heeft reeds plaatsgevonden.

Verkeersproductie

Deze ontwikkelingen leveren extra verkeer op (zie hiervoor bijlage 7). Hierbij is er gekeken naar de afwikkeling van het verkeer en naar de doorstroming op de ontsluitende wegen. De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan het onderzoek luchtkwaliteit staan vermeld in bijlage 5.

Aanleg bergbezinkbassin

Om aan de richtlijnen van de waterkwaliteitsbeheerder te voldoen is het noodzakelijk om een aanvullende berging van 2 mm in het gemengde rioolstelsel te realiseren. Dit gebeurt door de bouw van een bergbezinkbassin van 325 m³ onder de groenstrook naast de parkeerplaats bij de sportvelden aan de Doelstraat. Het bergbezinkbassin is reeds gerealiseerd en in dit bestemmingsplan direct bestemd.

Realisatie woningbouw, Commandeurspolder III

De realisatie van Commandeurspolder III zal de laatste "grote" uitbreidingslocatie zijn voor woningbouw in de kern Maasland. In dit gebied worden 106 woningen gebouwd. Het gebied vormt de zuidelijke afronding van de bebouwde kom van Maasland. Voor dit gebied is een uitwerkingsplan opgesteld. Dit uitwerkingsplan is opgenomen in het bestemmingsplan.

Realisatie woonzorgcomplex

Het ouderencomplex aan de Hammerdreef voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd en heeft plaatsgemaakt voor een nieuw woonzorgcomplex (wozoco). Het wozoco is een gedifferentieerd complex met 78 appartementen en 12 zorgeenheden en is in de loop van 2008 opgeleverd. Deze ontwikkeling is direct bestemd in het bestemmingsplan.

Bouwplan Veldesteijn

Dit bouwplan voorziet in de verhuizing en uitbreiding van de supermarkt (nu nog gevestigd aan de Kastanjehof) met daarboven 37 appartementen en een parkeervoorziening. Op de huidige locatie van de supermarkt worden de functiemogelijkheden verruimd ten behoeve van kleinschalige detailhandel en andere voorzieningen, waardoor leegstand wordt voorkomen. Deze ontwikkeling is direct bestemd in het bestemmingsplan.

Slot te Houvelaan nr. 19; realisatie woning met kantoor

Aan de Slot Houvelaan nr. 19 is de initiatiefnemer voornemens een woning annex kantoorpand te bouwen voor de vestiging van een architectenbureau. Er is reeds vrijstelling (fase 1) verleend voor de vestiging van het kantoor. De ontwikkeling is direct bestemd in dit bestemmingsplan.

Nieuwbouw basisschool De Groene Oase

De voormalige basisscholen Klimop en 't Spreeuwennest zijn gefuseerd. Het schoolgebouw van de Klimop is verouderd en toe aan vervanging. Samen met 't Spreeuwennest realiseert de Klimop een nieuw schoolgebouw De Groene Oase. De bouwplannen zijn aan de omwonenden voorgelegd. De ontwikkeling is direct bestemd in het bestemmingsplan.

Realisatie ballonhal voor tennisbaan

De tennisvereniging wil graag jaarlijks in de wintermaanden een tijdelijke ballonhal over drie van de huidige banen kunnen neerzetten, zodat tennissen in het winterseizoen mogelijk wordt. De ontwikkeling zal direct worden bestemd in het bestemmingsplan.

Realisatie van een nieuwe woning aan de Prinses Beatrixlaan

Aan de Prinses Beatrixlaan 22-26 is de initiatiefnemer voornemens twee woningen te slopen en daarvoor drie vrijstaande woningen terug te bouwen. In september 2008 heeft het college de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit bouwplan vastgesteld. De gemeente heeft daarnaast aangegeven het initiatief planologisch mogelijk te maken door het op te nemen in dit bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt direct bestemd.

Realisatie hondenbotrotonde

Ten behoeve van een goede doorstroming van het verkeer wordt ter hoogte van de afslag bij de A20 een hondenbotrotonde aangelegd. De besluitvorming tot realisatie is al genomen. Planologisch gezien is hier eigenlijk geen sprake van een ontwikkeling, omdat de aanleg van de rotonde binnen het vigerende bestemmingsplan Dorp-Zuid past. Deze rotonde wordt daarom direct bestemd in dit bestemmingsplan.

5.6.2. Doorkijk overige ontwikkelingen

Naast de in paragraaf 5.6.1 genoemde ontwikkelingen spelen ook nog andere, minder concrete plannen. Hoewel deze plannen nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, wordt alvast een doorkijk gegeven. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

10. uitbreiding pannenkoekenboerderij 't Sonnetje;
11. herontwikkeling Groene Kruis en 't Spreeuwennest;
12. herontwikkeling gemeentehuis, brandweer, peuterspeelzaal en bibliotheek;
13. weijte van Mosterd; realisatie woningbouw;
14. woningbouw op een deel van bedrijventerrein de Oude Veiling.

Uitbreiding pannenkoekenboerderij 't Sonnetje

Pannenkoekenboerderij 't Sonnetje is gevestigd in een gebouw met van oudsher een agrarische bestemming. In de loop der tijd is een deel van het pand bestemd als horeca. De pannenkoekenboerderij wil graag uitbreiden. Er is echter is er nog geen concreet plan.

Herontwikkeling locatie Groene Kruis en 't Spreeuwennest

Basisschool 't Spreeuwennest is gefuseerd met de Klimop en zal op de locatie van de Klimop een nieuw schoolgebouw realiseren. Het schoolgebouw komt dus leeg te staan. Daarnaast beaamt het Groene Kruis zich over de functie van hun gebouw. Er is een kans dat ook dit gebouw leeg komt te staan. Als nieuwe invulling van dit gebied wordt gedacht aan woningbouw in combinatie met voorzieningen. Deze ontwikkeling is echter onzeker.

Herontwikkeling gemeentehuis, brandweer, peuterspeelzaal en bibliotheek

Alle drie de gebouwen zouden eventueel op korte termijn leeg komen te staan. Gedacht wordt over een nieuwe invulling van de gebouwen en het gebied. Een mogelijk nieuwe bestemming zou woningbouw kunnen zijn. Er zijn echter nog geen concrete initiatieven voor deze locatie.

Weitje van Mosterd

Een particuliere initiatiefnemer is voornemens woningbouw te plegen op deze locatie. De plannen zijn echter nog niet concreet genoeg om op te nemen in het bestemmingsplan.

Woningbouw op een deel van bedrijventerrein Oude Veiling

Er zijn ideeën om op een deel van het bedrijventerrein de Oude Veiling woningbouw te realiseren. Er wordt een visie ontwikkeld voor dit bedrijventerrein.

6.1. Bedrijven en milieuzonering

Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

In het zuidelijke deel van het plangebied ligt bedrijventerrein de Oude Veiling. Aan de noordelijke en oostelijke rand van de kern (respectievelijk langs de Molenweide en Het Ambacht) bevindt zich een concentratie van bedrijven.

In dit plan wordt de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op alle bedrijvenlocaties in overeenstemming gebracht met nieuwe regelgeving en inzichten. Ten behoeve daarvan is een milieuzonering uitgewerkt.

Toetsingskader en uitgangspunten

Normstelling en beleid

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader¹⁾. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Met het oog hierop is in het bestemmingsplan gezorgd voor voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Met behulp van een milieuzonering is op de plankaart aangegeven welke bedrijfsactiviteiten op een locatie kunnen worden uitgeoefend. De milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De milieuzonering en de gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007).

Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Onderzoek milieuzonering bedrijventerrein

Omgevingstypen bepalend voor de milieuzonering

Voor de te hanteren richtafstanden tussen bedrijven en woningen maakt de VNG-publicatie onderscheid tussen twee omgevingstypen: "rustig woongebied" en "gemengd gebied". Ten opzichte van een "rustig woongebied" worden de richtafstanden onverminderd gehanteerd. Ten opzichte van een "gemengd gebied" worden de richtafstanden met één afstandsstap vermindert.

Hieronder volgt voor alle drie de bedrijfslocaties een beschrijving van de omgevingstypen en gevoelige objecten waarmee bij het uitwerken van de milieuzonering rekening wordt gehouden.

- *Oude Veiling*: Ten oosten van bedrijventerrein Oude Veiling ligt een gebied dat het karakter heeft van een rustige woonwijk (omgeving Kluiskade, Huis ter Lucht en Korte Buurt). Ten noorden, langs de Maassluiseweg, is een gemengd gebied waar verschillende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel en horeca zijn geconcentreerd. Ook zijn er langs de Maassluiseweg enkele bedrijfswoningen gesitueerd.
- *Het Ambacht*: De bedrijven op Het Ambacht zijn ingesloten door woonbebouwing (langs de Doelstraat, Hofsingel en Leenman). Dit woongebied kan, vanwege de nabijheid van bedrijvigheid en recreatieve functies, beschouwd worden als gemengd gebied. Vanwege de ligging binnen de kern is de toelaatbaarheid op deze bedrijfslocaties beperkt tot maximaal categorie 3.1.
- *Molenweide*: Deze bedrijfslocatie ligt aan de noordelijke rand van de kern. Het gebied wordt hoofdzakelijk omringd door agrarische gronden zonder bebouwing, alleen ten zuiden is een gebied dat beschouwd kan worden als een gemengd gebied (ten noorden van de

1) De enige uitzonderingen hierop zijn de geluidszones op grond van de Wet geluidhinder en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Vuurwerkbesluit. Deze zijn echter voor dit plan niet van toepassing.

Kleine Huis te Velde). In dit gebied bevinden zich verschillende functies zoals natuur, recreatie en wonen.

Uitwerking milieuzonering

Op grond van de bovenstaande uitgangspunten is een zonering voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten uitgewerkt voor het gehele plangebied (zie plankaart). Afhankelijk van de locatie binnen het plangebied worden bedrijven van maximaal categorie 2 oplopend tot maximaal categorie 4.1 toegelaten. De betreffende richtafstanden ten opzichte van een rustig woongebied bedragen 30 (categorie 2) tot 200 m (categorie 4.1) respectievelijk voor gemengd gebied 10 tot 100 m (zie bijlage 2). Vanwege de nabijheid van (beperkt) gevoelige functies is de toelaatbaarheid van zware bedrijven in het gehele plangebied beperkt. Ook in de directe omgeving van bedrijfswoningen is de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten beperkt tot maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Op Het Ambacht is de algemene toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten, gelet op de korte afstand tot gevoelige functies beperkt tot maximaal categorie 3.1 (de betreffende richtafstand ten opzichte van het omliggende gemengd gebied bedraagt 30 m). Gezien de relatief grote afstand tot gevoelige functies (burgerwoning en woonwagendplaatsen aan de Molenweide) wordt op het meest noordelijke deel van de Molenweide categorie 4.1 toegestaan.

Bedrijven die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld in de Wet geluidshinder) worden in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Ditzelfde geldt voor planMER-plichtige bedrijven en Bevi-bedrijven.

Inventarisatie en toelaatbaarheid reeds aanwezige bedrijven/milieubelastende functies

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijvenlijst is opgenomen in bijlage 3. Enkele bedrijven vallen in een hogere categorie dan volgens de uitgewerkte milieuzonering algemeen toelaatbaar is. Deze bedrijven krijgen een aanduiding op de plankaart. Hierdoor zijn deze specifieke bedrijfsactiviteiten volgens het bestemmingsplan toegestaan. Gelet op de ligging van deze bedrijven op Het Ambacht en Hofsingel (groepering van bedrijven) en het huidige functioneren van deze gebieden acht de gemeente het niet wenselijk de betreffende bedrijven weg te bestemmen of te verplaatsen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplan-regeling is opgenomen, zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en worden de bestaande bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

6.2. Horeca

Beleid en normstelling

Ook voor de toelaatbaarheid van horecabedrijven in het plangebied is de aanwezigheid van gevoelige bestemmingen van belang. In dit bestemmingsplan wordt daarom tevens gebruikgemaakt van een zogeheten "Staat van Horeca-activiteiten". Dit is een lijst waarin de meest voorkomende horecabedrijven al naar gelang de te verwachten milieubelasting zijn ingedeeld in categorieën. Afhankelijk van de gevoeligheid van een gebied wordt in het bestemmingsplan aangegeven welke categorieën horecabedrijven ter plaatse algemeen toelaatbaar worden geacht. Een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten is opgenomen in bijlage 4.

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn 7 horecavestigingen aanwezig. De grootste concentratie bevindt zich in het zuiden van het plangebied (langs de Kerkweg, Kortebuurt en Oude Veiling). De overige horecabedrijven zijn gelegen aan de Kastanjarahof. De horecavestigingen aan de Kastanjarahof bevinden zich in een rustig woongebied, in dit deel van het plangebied worden horeca-activiteiten uit maximaal categorie 1b toegelaten op de bestaande locaties. Dit zijn lichte horecabedrijven die over het algemeen slechts beperkt hinder veroorzaken voor omwonenden. Om ook het chinees restaurant (met afhaalfunctie) mogelijk te maken wordt ter plaatse een aanduiding "horecacategorie 1" opgenomen, wat betekent dat er slechts één horecavestiging uit categorie 1c toegestaan wordt.

Omdat de algemene toelaatbaarheid in het plangebied beperkt is tot en met horecacategorie 1b worden de horecavestigingen in het zuiden van het plangebied voorzien van de aanduiding "tot en met horecacategorie 2". In dit deel van het plangebied (het gemengd gebied rondom bedrijventerrein Oude Veiling) is het mogelijk middelzware horeca toe te staan die normaal gesproken ook delen van de nacht zijn geopend en daardoor aanzienlijke overlast veroorzaakt.

Partycentrum De Veiling behoort tot categorie 3 omdat het, naast de nachtelijke openingstijden, tevens te maken heeft met grote bezoekersaantallen. Vanwege de goede bereikbaarheid en de ruimtelijke scheiding ten opzichte van gevoelige functies wordt er voor deze horeca-activiteiten een uitzondering gemaakt. Ter plaatse van deze locaties wordt categorie 3 toelaatbaar geacht. Nieuwe vestiging van horeca binnen dit bestemmingsplan is, op de bestemming "Gemengd" na, in beginsel niet toegestaan.

Beoordeling

Er is een aantal horecabedrijven in het plangebied aanwezig, deze zijn geïnventariseerd en weergegeven in tabel 6.1. Deze horecabedrijven vallen onder categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Horeca-activiteiten. Een aantal van de horecabedrijven vallen in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar wordt geacht. Deze horecabedrijven krijgen een aanduiding op de plankaart waardoor deze specifieke activiteiten volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan.

Tabel 6.1 Horecabedrijven binnen het plangebied

horecabedrijf	adres	categorie	algemene toelaatbaarheid	aanduiding plankaart
't Wapen van Maeslant	Kerkweg 41-42	2	2	(h2)
Chinees restaurant Golden Valley	Kastanjehof 8	1c	1b	(h1)
Eetcafé Buona Sera	Kastanjehof 2-4	1a	1b	-
Pannenkoekboerderij 't Sonnetje	Kortebuurt 15	1b	2	(h2)
Eat Point	Kortebuurt 16e	1b	2	(h2)
Restaurant & partycentrum De Veiling	Oude Veiling 1	3	2	(h3)
Snackbar De Frietsalon	Kastanjehof 26	1a	1b	-

Conclusie

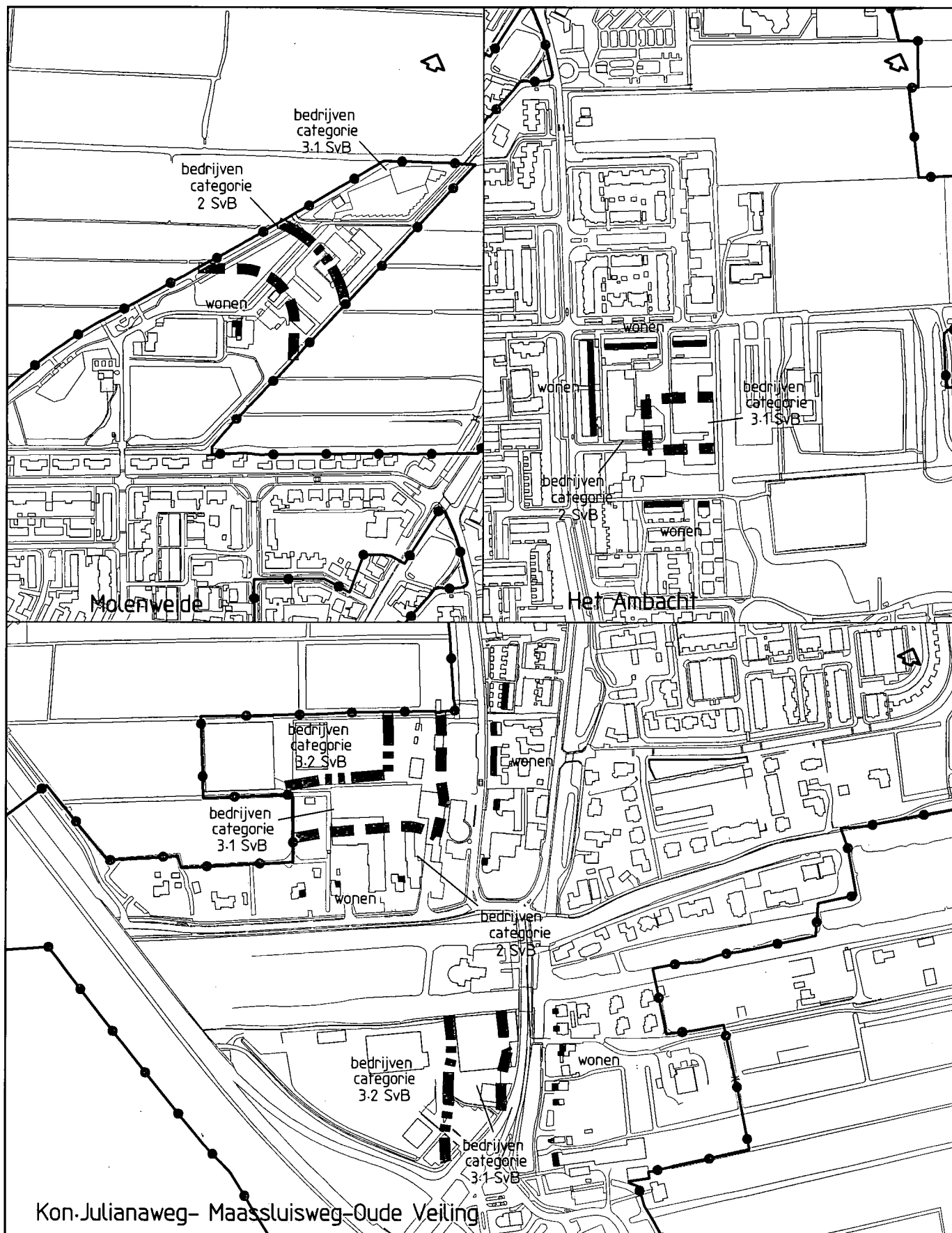
In dit bestemmingsplan is via milieuzonering zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen en naastgelegen horeca.

6.3. Wegverkeerslawaaï

Beleid en Regelgeving

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en gebieden waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Als nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zich binnen een geluidszone bevinden, dient akoestisch onderzoek te worden verricht.

Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). Alle wegen in de kern van Maasland hebben een maximumsnelheid van 30 km/h. Formeel zijn 30 km/h-wegen voor de Wgh gedezoneerd. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.



figuur 7
milieuzonering

Normen

De geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde (48 dB). Indien de gevelbelasting hoger is dan deze voorkeurgrenswaarde en geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ondervinden van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan aan het college van burgemeester en wethouders een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. Hierbij mag de gevelbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De uiterste grenswaarde van nieuwe woningen binnen de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt 63 dB.

Krachtens artikel 110g van de Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een lagere snelheid dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB.

Nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn diverse nieuwe ontwikkelingen. Omdat de meeste ontwikkelingen reeds in aparte procedures mogelijk worden/zijn gemaakt, kan akoestisch onderzoek hiervoor achterwege blijven in het bestemmingsplan. Akoestisch onderzoek heeft reeds plaatsgevonden in de aparte procedures. Alleen voor de sloop van twee woningen en de terugbouw van drie nieuwe woningen aan de Prinses Beatrixlaan is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

De ontwikkeling is gelegen langs de Prinses Beatrixlaan. Deze weg heeft een maximumsnelheid van 30 km/h en is derhalve gedezoneerd. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekening is opgenomen in bijlage 8.

Resultaten 30 km/h-weg

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Prinses Beatrixlaan aan de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 53 dB. Hierbij wordt, indien de weg gezoneerd zou zijn, de voorkeurgrenswaarde overschreden.

De geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemmingen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Er is een aantal maatregelen aan de bron denkbaar. De eerste mogelijkheid is het beperken van de verkeersomvang, de snelheid of wijziging van de samenstelling van het verkeer. De maximumsnelheid op de Prinses Beatrixlaan bedraagt reeds 30 km/h zodat het verlagen van de snelheid niet mogelijk is. Eveneens is het wijzigen van de functie van de weg niet gewenst.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een andere wegdekverharding. Op de Prinses Beatrixlaan liggen klinkers, dit behoort bij de inrichting van een erftoegangsweg. Een andere wegdekverharding is dan ook niet mogelijk.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsschermen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Dergelijke schermen zijn in binnenstedelijk gebied niet inpasbaar.

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevel van de woning ten gevolge van het verkeer op de Prinses Beatrixlaan te reduceren. Daarnaast overschrijdt de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde niet, hierdoor is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

6.4. Industrielawaai

Normstelling en beleid

Het plangebied ligt geheel buiten de invloedssfeer van het industrieterrein "Botlek-Pernis", dat ten zuiden van het plangebied en aan de overzijde van de Nieuwe Waterweg is gelegen. Op dit terrein zijn inrichtingen gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de Wgh (de zogenoemde grote lawaaimakers). Voor dit industrieterrein is op grond van de Wgh een geluidszone Industrielawaai vastgesteld.

Buiten de geluidszone industrielawaai mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen zones industrielawaai geldt een onderzoeksplicht en mogelijk beperkingen voor nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, vanwege een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die op de gevel geldt. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting bedraagt 55 dB(A) als gevolg van het industrieterrein. In dergelijke situatie dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

Sanering Botlek-Pernis

Voor het industrieterrein Botlek-Pernis heeft een saneringsslag (industrielawaai) plaatsgevonden. Er is een saneringsprogramma voor het industrieterrein vastgesteld en goedgekeurd, waarin de 55 dB(A)-contour en hoger (tot 65 dB(A)) is weergegeven. Inmiddels zijn op basis van dit programma de MTG's (maximale toelaatbare geluidsbelasting) vastgesteld. De MTG-contour/contouren na sanering vormen het toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied wordt één extra geluidsgevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Het betreft de sloop van twee woningen en de terugbouw van drie woningen.

In de gesaneerde situatie valt het plangebied buiten de geluidszone van "Botlek-Pernis". Daarom vormt het aspect industrielawaai geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen. Ook worden er geen nieuwe bedrijven toegelaten die in belangrijke mate geluidshinder veroorzaken.

6.5. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteits-eisen (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang (zie bijlage 6). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 6.2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 6.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Binnen het plangebied wordt één ontwikkeling mogelijk gemaakt die getoetst moet worden aan relevante omgevingsaspecten. Het betreft de sloop van twee woningen en de terugbouw van drie vrijstaande woningen aan de Prinses Beatrixlaan 22-26. Deze ontwikkeling valt ruimschoots binnen de norm van 500 woningen die voor woningbouw is vastgesteld voor het criterium "niet in betekenende mate" (NIBM). De beoogde ontwikkeling is derhalve NIBM, er wordt dan ook voldaan aan de Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de berekeningsresultaten (opgenomen in bijlage 6) blijkt dat in alle onderzochte jaren ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarden op 5 m afstand van de weg van de onderzochte (maatgevende) wegen. Aangezien op 5 m van de as vanaf de onderzochte wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk die in de betreffende onderzochte jaren van toepassing zijn, zal dit overal binnen het plangebied het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate de locatie verder van de weg ligt.

De te realiseren woningen zijn geprojecteerd langs een weg die de verlenging vormt van een van de onderzochte wegen. Geconcludeerd wordt dan ook dat ter plaatse van de nieuwe woningen en het overige deel het plangebied aan alle grenswaarden uit de Wlk wordt voldaan.

Resultaten en conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er langs alle onderzochte wegen, in alle onderzoeksjaren, wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk. Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkelingen.

6.6. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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 onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht¹⁾. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied is een lpg-tankstation gelegen. In het plangebied en de directe omgeving is geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor maar wel over water en de weg.

Lpg-tankstation

Ten zuiden van de A20 is een benzineservicestation met verkoop van lpg gesitueerd (Laan 1940-1945, nr. 1). Een dergelijke inrichting valt onder de werking van het Bevi. Uit de gegevens van de provinciale risicokaart blijkt de vergunde doorzet van het lpg-tankstation 1.500 m^3 per jaar. De PR 10^{-6} -contour ligt op 40 m gemeten vanaf het vulpunt en het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 m. Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het lpg-tankstation, het gaat hierbij alleen om een deel van de A20. Dergelijke bestemmingen voor Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebieden worden niet gezien als een gevoelige functie in het kader van externe veiligheid. Daarom levert de aanwezigheid van het lpg-tankstation geen belemmeringen op voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A20

In de omgeving van het plangebied vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A20. De PR 10^{-6} -contour bevindt zich niet buiten het wegdek zelf. De PR 10^{-8} -contour ligt op 160 m en kan gezien worden als een indicator van het invloedsgebied. Het bedrijventerrein Oude Veiling ligt op 50 m uit de wegas van de A20. Er is geen sprake van een toename van de personendichtheid. De rest van het plangebied ligt op meer dan 300 m uit de wegas. Daarom zijn er geen gevolgen voor het bedrijventerrein Oude Veiling en de rest van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Waterweg

In de omgeving van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Nieuwe Waterweg. De PR 10^{-8} bevindt zich op 400 m tot de oever en kan gezien worden als een indicatie van het GR. Het plangebied bevindt zich op meer dan 1 km afstand van de Nieuwe Waterweg. Derhalve zullen er geen beperkingen zijn voor het bestemmingsplan.

Verantwoording groepsrisico

Het voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard. Binnen het invloedsgebied van de bovengenoemde bronnen (lpg-tankstation, A20 en Nieuwe Waterweg) vinden geen ontwikkelingen plaats die de personendichtheid beïnvloeden. De vaststelling van dit plan heeft daarom ook

- 1) De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:
- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
 - enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico. Uit informatie van de risicoatlassen (AVIV, 2002) wordt opgemaakt dat ter plaatse van het plangebied het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt. Een verantwoording van het groepsrisico is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

6.7. Kabels en leidingen

Huidige situatie en beoogde ontwikkelingen

In het plangebied bevindt zich een afvalwaterpersleiding (20"). Het traject van deze leiding loopt vanaf gemaal Dijkpolder (aan de Molenweide) evenwijdig aan de Kleine Huis te Velde richting A20. Voor deze leiding geldt een zakelijke rechtstrook van 5 m aan weerszijden van de leiding. Om deze leiding te beschermen is er een dubbelbestemming Leiding-Riool opgenomen.

Verder zijn een CO₂-transportleiding en twee aardgasleidingen aanwezig binnen het plangebied. Het tracé van de CO₂-transportleiding loopt, evenals één van de aardgasleidingen, parallel aan de noordzijde van de A20. Ten zuiden van de A20 ligt de tweede aardgasleiding, dit tracé loopt eveneens parallel aan de A20. Zowel de aardgastransportleidingen als de CO₂-leiding worden in dit bestemmingsplan beschermd door een dubbelbestemming.

Beleid en normstelling

Aardgastransportleiding

Momenteel is het beleid omtrent de zonering langs hogedrukaardgasleidingen in ontwikkeling. Hierbij worden ook de aan te houden veiligheidsafstanden opnieuw bekeken. De bedoeling is dat er ook voor aardgastransportleidingen – net als bij het overige vervoer van gevaarlijke stoffen – een systeem van PR en GR wordt geïntroduceerd. De PR contouren kunnen afwijken van de huidige bebouwingsafstanden (volgens de circulaire uit 1984), maar er wordt gestreefd om de contouren terug te brengen binnen de huidige afstanden.

In de huidige Circulaire aardgastransportleidingen en de Circulaire transport brandbare vloeistoffen wordt aangegeven welke afstanden (toetsingsafstand, minimale bebouwingsafstand en zakelijke rechtstrook) moet worden aangehouden ten opzichte van aardgastransportleidingen dan wel transportleidingen voor brandbare vloeistoffen. Tevens vermeldt de provincie Zuid-Holland in haar Nota Planbeoordeling welk leidingen zij planologisch relevant acht.

CO₂-transportleiding

Leidingen waarin CO₂ wordt getransporteerd vallen niet onder het huidige buisleidingenbeleid en ook nog niet onder het nieuwe beleid buisleidingen. Voor de aanwezige leiding is een risicoanalyse¹⁾ uitgevoerd. Uit het rapport blijkt dat de PR 10⁻⁶-contour op een afstand van maximaal 5 m uit de as van de leiding ligt. De risicocontouren zoals deze golden bij de voormalige olie-transportleiding zullen bij CO₂-transport niet worden overschreden.

Nieuw beleid buisleidingen

Het Ministerie van VROM wil in 2007 een AMvB voor buisleidingen voorbereiden. Aan te houden afstanden in dit kader zijn momenteel nog niet bekend. In dit bestemmingsplan wordt derhalve vooralsnog uitgegaan van de afstanden uit de Circulaire 1984.

Onderzoek en conclusie

Voor de planologisch relevante leidingen is in onderstaande tabel aangegeven welke afstanden voor deze leidingen relevant zijn. De in de tabel genoemde afstanden worden aan weerszijden van de leiding gemeten, vanaf het hart van de leiding. Er zijn geen ontwikkelingen gepland binnen relevante toetsingsafstanden of zakelijke rechtstroken. De aanwezige leidingen vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

1) Lieveense B.V., CO₂ greengas project: Risicoanalyse NMP-leiding, document 042282 rev 1, 3 december 2004.

Tabel 6.3

soort leiding	diameter	druk (in bar)	toetsingsafstand (in m) ¹⁾	minimale bebouwingsafstand (in m) ²⁾		zakelijk rechtstrook (in m) ³⁾	bestemmingsregeling
afvalwaterpersleiding	20"					5	Leiding-Riool
aardgasleiding 1	16"	80	55	5	20	5	Leiding-Gas-3
aardgasleiding 2	8"	40	20	4	7	4	Leiding-Gas-1
CO ₂ -transportleiding	20"	22	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5	Leiding-Gas-2

6.8. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. De provincie hanteert bij de beoordeling van projecten de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een plan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle locaties waar een herinrichting wordt voorzien.

Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Bij nieuwe bestemmingen dient de bodem minimaal van een kwaliteit te zijn die voldoende is voor de (nieuwe) functie. Op basis van geconstateerde belemmeringen die in de bodemonderzoeken worden geconstateerd kan worden nagegaan welke bodemsaneringsmaatregelen minimaal moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied worden acht concrete ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarvan de realisering wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan. Zeven van de acht ontwikkelingen worden momenteel gerealiseerd en hebben een aparte procedure doorlopen. Besluitvorming ontrent deze ontwikkelingen heeft reeds plaatsgevonden en daarom behoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader bodemonderzoek te worden verricht.

Over de sloop van één woning en de terugbouw van drie vrijstaande woningen is nog geen besluitvorming geweest. Deze ontwikkelingen moeten daarom getoetst worden aan relevante omgevingsaspecten, zoals bodem. Aangezien de betreffende gronden al zijn bestemd als wonen, vindt er geen functieverandering plaats. Er hoeft daarom geen nader bodemonderzoek te worden verricht.

- 1) De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. Alleen indien er planologische, technische of economische argumenten zijn, mogen binnen de toetsingsafstand kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Als kwetsbare objecten zijn aangemerkt: woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatieterreinen en industrieterreinen.
- 2) Indien van de toetsingsafstand wordt afgeweken, dient in ieder geval ten minste de bebouwingsafstand in acht te worden genomen. Bij K1-, K2- of K3-leidingen (zoals leidingen voor ruwe olie) is de bebouwingsafstand van toepassing op woonbebouwing, bijzondere objecten, recreatieterreinen en industrieterreinen. Bij aardgasleidingen heeft de bebouwingsafstand betrekking op woonbebouwing en bijzondere objecten, waarbij een onderscheid is aangebracht in verschillende typen woonbebouwing en bijzondere objecten. Bijzondere objecten zijn:
 - categorie I: bejaardentehuizen, verpleeginrichtingen, scholen, winkelcentra, hotels bestemd voor meer dan 50 personen, kantoorgebouwen bestemd voor meer dan 50 personen, objecten met een hoge infrastructurele waarde en objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich meebrengen (bijvoorbeeld een bovengrondse installatie of een opslagtank voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen);
 - categorie II: sporthallen, zwembaden, weidewinkels en hotels, kantoorgebouwen en industriegebouwen die niet onder categorie I vallen.
- 3) Binnen de zakelijk rechtstrook is in beginsel geen bebouwing toegestaan. De zakelijk rechtstrook vormt het uitgangspunt voor de bestemmingslegging.

6.9. Waterhuishouding

Watertoets en waterbeheer

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Delfland. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente Midden-Delfland. In het kader van de verplichte watertoets is over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Nationaal Beleid

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De aanpak en uitvoering van maatregelen vindt gefaseerd plaats. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt waar nodig en mogelijk, ook gelet op financiële middelen, plaats in een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Een en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het geldende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Provinciaal Beleid

Recent is het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 (2006) vastgesteld, het betreft een concretisering van het streven van de provincie naar duurzaamheid. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming).

In het Streekplan Zuid-Holland West (2003) geeft de provincie een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling in het streekplangebied voor de periode tot 2015, ook met betrekking tot water. De bouwstenen van het beleid worden gevormd door regionaal aangedragen visies, de meerwaarde bestaat uit de integrale afweging van de gebiedsgerichte projecten en de koppeling met het rijksbeleid. Het streekplan vormt het kader voor toetsing plannen en het vormt de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheersplan 2006-2009 van het Hoogheemraadschap van Delfland (2005) wordt het beleid van het Hoogheemraadschap voor de komende jaren beschreven. De komende jaren ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen en het intensiveren van de uitvoering ervan. De thema's waarbinnen dit plaatsvindt zijn: veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid, aanleggen en beheren, overleggen en samenwerken en reguleren en toezicht houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water vragen om daadkrachtige uitvoering van een groot aantal maatregelen. Goede samenwerking en overleg met gemeenten ten aanzien van de watertoets van ruimtelijke plannen is een belangrijk streven. In het kader van de afstemming van het waterbeleid met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een Waterkansenkaart (2004) opgesteld. Deze Waterkansenkaart kan gezien worden als de nadere, gebiedsspecifieke uitwerking van de deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003).



bronnen:
 luchtfoto - Google Earth
 polderpeilgegevens - Hoogheemraadschap van Delfland

figuur 8
 peilgebieden

Naast de Waterkansenkaart heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de Handreiking Watoets (2004) opgesteld, waarin de door Delfland gewenste verloop van de watertoets voor ruimtelijke plannen nader is uitgewerkt en waarin een checklist is opgenomen.

Huidige situatie

De bodem ter plaatse van de kern Maasland bestaat uit zeeklei. De omgeving van de kern heeft een maaiveldhoogte variërend van circa NAP -1,5 m tot NAP -2 m. De maaiveldhoogte van de kern varieert van NAP 0 m tot NAP +2 m.

Waterkeringen

Langs de Noord- en de Zuidvliet en de Zuidgaag lopen veenkaden die dienst doen als secundaire (boezem)waterkeringen. De waterkeringen bestaan uit een kernzone en een beschermingszone, tezamen de keurzone.

Waterkwantiteit

De kern-Maasland ligt op de grens van twee polders. Ten westen van het boezemwater (langs de Kerkweg/s-Herenstraat) ligt het plangebied in de Dijkpolder waar een streefpeil geldt van NAP -2,4 m. Ten oosten van het boezemwater ligt het plangebied in de Commandeurspolder, bestaande uit verschillende peilgebieden (zie figuur 8). Zowel voor de Dijkpolder als voor de Commandeurspolder bestaat momenteel een wateropgave.

De Noordvliet die ten zuidoosten van de kern loopt en de Zuidgaag die dwars door de kern loopt zijn boezemwateren (hoofdwatergangen). Het streefpeil van deze twee boezemwateren wordt gehandhaafd op NAP -0,4 m.

Afvalwater en riolering

De kern Maasland is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Aan de noordzijde van Maasland ligt een afvalwatertransportleiding. Langs deze afvalwatertransportleiding ligt aan weerszijden een zakelijke rechtstrook van 5 m.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

In het plangebied bevinden zich geen KRW-waterlichamen. Het is niet bekend wat de waterkwaliteit van dit oppervlaktewater is.

Duurzaam stedelijk waterbeheer in toekomstige situatie

In dit bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De locatie van deze ontwikkelingen is weergegeven in figuur 6. De procedures voor deze ontwikkelingen zijn reeds doorlopen en hiervoor hoeft dus niet opnieuw de watertoets te worden gedaan. In het algemeen is er een aantal waterhuishoudkundige aandachtspunten voor planologische ontwikkelingen.

Waterkeringen

Voor de boezemwaterkering in de Commandeurspolder bestaan kadeverbeteringsplannen, hiervoor is ruimte gereserveerd in de kernzone. Voor werkzaamheden in de keurzone dient een vergunning op grond van de Keur te worden aangevraagd.

Waterkwantiteit

Ingeval van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met compenserend oppervlaktewater. De hoeveelheid compensatie is afhankelijk van de toelaatbare peilstijging in het betreffende peilvak. Daarbij dient te worden voldaan aan de norm van 325 m³ waterberging per hectare bruto plangebied.

Afvalwater en riolering

Bij ontwikkelingen is het van belang om afstromend hemelwater van schone oppervlakken te scheiden en af te voeren naar het oppervlaktewater. Daarbij moet worden voldaan aan de Beslisboom Afkoppelen en de Leidraad Rioleringen West-Nederland.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij ontwikkelingen is het van belang dat negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit worden vermeden. Om die reden is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen, teneinde diffuse verontreinigingen te voorkomen.

Beheer en onderhoud

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Water en waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden de watergangen als zodanig bestemd. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een dubbelbestemming Waterstaat.

Conclusie

Wanneer de uitgangspunten zoals hierboven gesteld in acht worden genomen, treden er als gevolg van dit bestemmingsplan geen nadelige gevolgen op voor de waterhuishoudkundige situatie.

6.10. Ecologie

In het bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Flora- en faunawet, in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat voornamelijk uit woongebied (woonhuizen met tuinen en infrastructuur), maar ook uit bedrijven (schuren en loodsen), een kerk met begraafplaats, wegen en opgaand groen (bomen en struiken). De nabije omgeving van Maasland bestaat uit het landelijk gebied met weilanden en wateren.

Beoogde ontwikkelingen

Binnen het plangebied vindt op een locatie aan de Prinses Beatrixlaan sloop van twee woningen en terugbouw van drie woningen plaats. De werkzaamheden betreffen:

- grondwerkzaamheden (bouwrijp maken);
- sloopwerkzaamheden;
- kappen van bomen en verwijderen beplanting;
- bouwwerkzaamheden.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en

Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

- nesten van blauwe reiger, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium gespaard behoeft te worden bij een ingreep;
- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

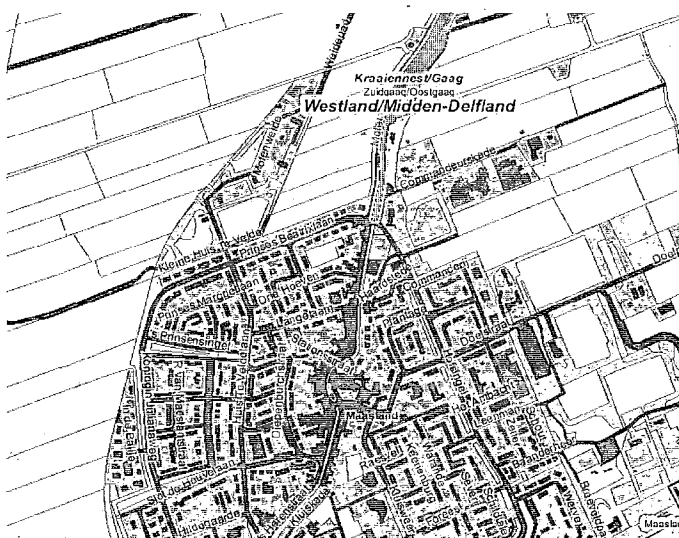
De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogel- of Habitatrichtlijn. De ontwikkelingslocaties zijn wel nabij de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), te weten het gebied "Kraaiennest/Gaag" gelegen, zie figuur 9.



Figuur 9 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Soortenbescherming

Aan de hand van verspreidingsgegevens (onder andere Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997 en www.ravon.nl) en een veldbezoek (februari, 2007) is een inschatting gemaakt van de mogelijk voorkomende soorten op de betreffende locaties.

Flora

Volgens de gegevens van het natuurloket zijn er geen beschermde plantensoorten waargenomen binnen de betreffende kilometerhokken. Groeiplaatsen van beschermde soorten zijn ook niet te verwachten op de ontwikkelingslocaties, gezien de voorkomende biotopen.

Vogels

Het Natuurloket geeft aan dat vogels slecht onderzocht zijn binnen de betreffende kilometer-hokken. Tijdens het veldbezoek zijn in het opgaande groen zijn algemeen voorkomende vogelsoorten als pimpelmees, koolmees, en zwarte kraai aangetroffen. Mogelijk hebben algemeen voorkomende vogelsoorten als staartmees, roodborst, spreeuw, zanglijster, glanskop, boomkruiper, heggenmus, vink, houtduif en ekster ook leefgebied binnen het plangebied. Mogelijk maakt een soort als gierzwaluw gebruik van dakpannen of andere holtes aanwezig in de bebouwing (onder dakranden) en komen hier tot broeden. Genoemde soorten kunnen voorkomen op de locatie aan de Prinses Beatrixlaan.

Zoogdieren

Het plangebied vormt naar verwachting het leefgebied van verschillende soorten beschermde zoogdieren zoals egel, mol, hermelijn, wezel, woelrat, veldmuis, dwergmuis, bosmuis, huisspitsmuis, bosspitsmuis en konijn.

Volgens het Natuurloket zijn de zoogdieren in het plangebied redelijk onderzocht. Het natuurloket geeft aan dat er zwaar beschermde soorten (Habitatrichtlijnsoorten) voorkomen in of nabij het plangebied, waarschijnlijk gaat het hier om vleermuizen. Volgens de vleermuizenatlas van Nederland (Limpens, 1997) zijn in deze regio gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis en meervleermuis aangetroffen.

Gewone dwergvleermuis, laatzvlieger en meervleermuis zijn gebouwbewonende soorten en hebben mogelijk verblijfplaatsen onder dakpannen, dakranden, in open stootvoegen, op zolders en in spouwmuren van de gebouwen in het plangebied en mogelijk ook op de locatie aan de Prinses Beatrixlaan. Soorten als de rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis hebben verblijfplaatsen in bomen. Er zijn tijdens het veldbezoek geen geschikte bomen voor vleermuizen waargenomen op de ontwikkelingslocaties en daarmee zijn boombewonende vleermuizen hier niet te verwachten.

Amfibieën

Amfibieën zijn volgens het Natuurloket slecht onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. De verwachting is dat algemene amfibieën als bruine kikker, groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad gebruik zullen maken van het plangebied en waarschijnlijk ook op

salamander en gewone pad gebruik zullen maken van het plangebied en waarschijnlijk ook op de locatie aan de Prinses Beatrixlaan. De heggen en struiken kunnen als schuilplaats dienen en gebouwen, stenen en takkenhopen als winterverblijfplaats. Andere beschermde amfibieën zijn niet te verwachten binnen het plangebied.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde vissen, reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 6.4 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

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

Toetsing

In het plangebied worden meerdere ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen hebben reeds een juridisch planologische procedure doorlopen. Alleen aan de Prinses Beatrixlaan vindt de sloop van twee woningen en de terugbouw van drie vrijstaande woningen plaats.

Gebiedbescherming

De planontwikkelingen zijn kleinschalig bovendien zijn zij op relatief grote afstand van de PEHS gelegen en is reeds sprake van bestaande verstoring vanuit de tussenliggende bebouwing. Daarom is de verwachting dat er geen negatieve effecten zullen zijn op de nabijgelegen PEHS.

Soortenbescherming

De sloop-, kap-, grond- en bouwwerkzaamheden binnen het plangebied kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit de eerste kolom van tabel 6.4, aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

Indien de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen aanvangen (globaal van half maart t/m half juli), is er ook geen sprake van verstoring of aantasting van vogels en hoeft ook voor deze zwaar beschermde groep geen ontheffing te worden aangevraagd. Voorafgaand aan het rooien van bomen dient de aanwezigheid van in functie zijnde nesten van spechten, uilen, kraaiachtigen en roofvogelsoorten te worden vastgesteld (nader onderzoek). De bebouwing moet onderzocht worden op de aanwezigheid van zwaluwen. Het is aan te raden om te slopen bebouwing die door zwaluwen wordt gebruikt in de nieuwe situatie te vervangen door bebouwing met dezelfde zwaluwvriendelijke eigenschappen. Daarvoor moet (ruim) voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, een nieuwe geschikte nestplaats worden aangeboden, bijvoorbeeld in de vorm van speciale gierzwaluwdakpannen.

Indien vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen aanwezig blijken te zijn (hetgeen aan de hand van nader onderzoek moet worden vastgesteld), dient ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. In het geval van dergelijke zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen. Naar verwachting zal een eventuele ontheffing van de Flora- en faunawet dan ook worden verkregen.

Conclusie

- De Natuurbeschermingswet zal uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.
- Voor de Flora- en faunawet geldt dat de planwerkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) opgestart dienen te worden. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen: de nesten van kraaiachtigen en spechten zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Nader onderzoek naar deze soorten en naar het voorkomen van zwaluwen in gebouwen is noodzakelijk.
- Voor vleermuizen geldt dat voorafgaand aan de planontwikkeling nader onderzoek verricht moet worden naar vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen in de bebouwing. Bij het aantreffen van vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van de betreffende soorten binnen het plangebied en het aantasten daarvan door betreffende planwerkzaamheden, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV.
- Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt aangetoond door een exploitatieopzet, de wijze van handhaven en de uitkomsten uit het inspraaktraject. Deze drie aspecten worden in de hieronder volgende paragrafen belicht.

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied dienen zich in het kader van het bestemmingsplan diverse situaties of ontwikkelingen aan die in opdracht en/of ten laste van de gemeente zijn of ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd. Deze ontwikkelingen hebben een aparte procedure doorlopen en besluitvorming over deze projecten heeft reeds plaatsgevonden. In dat kader is de economische haalbaarheid van deze ontwikkelingen reeds aangetoond.

De economische uitvoerbaarheid voor gronden van de in dit bestemmingsplan positief bestemde woningen aan de Foppenpolder is in een eerdere procedure al aangetoond. De gronden zijn echter nog niet volledig in eigendom van de ontwikkelende partij (P. Warnaar Beheer B.V.). De benodigde resterende gronden zullen door de gemeente in eigendom worden verworven, zo nodig door middel van onteigening.

Voor de ontwikkelingen is het kostenverhaal als volgt verzekerd:

Commandeurspolder III

De ontwikkeling van de Commandeurspolder III betreft een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente is eigenaar van alle gronden in het gebied en voert zelf de exploitatie. De gemeentelijke exploitatieopzet leidt tot een positief exploitatiesaldo. De financiële haalbaarheid is daarmee verzekerd.

Woningen aan de Prinses Beatrixlaan

Bij de sloop van twee woningen en de terugbouw van drie vrijstaande woningen aan de Prinses Beatrixlaan moeten kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit wordt gedaan door een anterieure overeenkomst te sluiten conform de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

7.2. Handhaving

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

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

Onderscheid kan worden gemaakt tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere voorlichting, subsidieverlening, verlening van vrijstellingen en de bouw-, aanleg- en sloopvergunningen worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.

Bij de handhaafbaarheid van bestemmingsplannen spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen een belangrijke rol.

Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. De basis wordt gevormd door:

- de regeling in het bestemmingsplan zelf;
- de handhaafbaarheid van de planregels;
- het vrijstellingenbeleid en de wijzigingsbevoegdheden.

In dit bestemmingsplan is gestreefd naar heldere, eenduidige planregels met zo min mogelijk interpretatiemogelijkheden. Ook zijn aan de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden duidelijke voorwaarden verbonden, die voldoende objectief bepaalbaar zijn.

Integraal handhaven

Om op een professionele wijze inhoud te kunnen geven aan de uitvoering van de diverse handhavingstaken is het noodzakelijk over een integraal handhavingsbeleid te beschikken. In dit beleid wordt aandacht besteed aan een gemeentelijke visie op handhaven en de uitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen, de huidige situatie, een prioriteitenstelling, de strategie en werkwijze en de monitoring en evaluatie. Dit beleid voorziet in een eenduidige en transparante wijze waarop de gemeente Midden-Delfland inhoud geeft aan haar handhavingstaken.

Met de door de raad vastgestelde nota "Integraal handhaven praktisch gemaakt" wordt hieraan tegemoetgekomen. In het (jaarlijkse) uitvoeringsprogramma: "veiligheid en handhaving" wordt aangegeven op welke wijze uitvoering aan handhaving wordt gegeven.

7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke inspraakverordening moeten ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Daartoe wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een informatiebijeenkomst bij te wonen en hun reacties mondeling dan wel schriftelijk kenbaar te maken.

Inspraak

Dit plan heeft in het kader van de inspraakprocedure op basis van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 11 juli 2008 tot en met 21 augustus 2008 ter inzage gelegen. Tevens is het mogelijk geweest om het voorontwerp via het internet in te zien.

Binnengekomen reacties

In totaal zijn 7 reacties ingediend. Deze zijn vervat in de Nota Inspraak en overleg d.d. 2 december 2008.

8. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

57

Het voorontwerpbestemmingsplan Kern Maasland wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie van de Provincie Zuid-Holland;
2. VROM-Inspectie regio Zuid-West;
3. Hoogheemraadschap van Delfland;
4. Dagelijks Bestuur Stadsgewest Haaglanden;
5. Reconstructiecommissie Midden-Delfland;
6. Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit;
7. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen directie West;
8. Rijkswaterstaat directie Zuid-Holland;
9. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;;
10. Recreatieschap Midden-Delfland;
11. VAC-Wonen Midden-Delfland;
12. Vereniging tot behoud van natuurmonumenten Nederland;
13. TenneT Zuid-Holland;
14. Westland Energie Infrastructuur BV;
15. Gastransport Services District West Gasunie;
16. Ministerie van Economische zaken;
17. Kamer van Koophandel Haaglanden;
18. Vereniging Maaslandse Ondernemers;
19. RIVM;
20. college van burgemeester en wethouders gemeente Maassluis;
21. college van burgemeester en wethouders gemeente Vlaardingse;
22. Pipeline (CO₂).

Van de instanties genoemd onder 1, 2, 3, 14, 15, 17, 18 en 22 is schriftelijk een reactie ontvangen. De instanties genoemd onder 7, 10, 13, 20 en 21 hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

De samengevatte reacties en de beantwoording zijn opgenomen in de Nota inspraak en overleg d.d. 2 december 2008. In bijlage 9 zijn de reacties van bovenstaande overlegpartners opgenomen.

Toelichting 1e partiele herziening Kern Maasland

Midden-Delfland

1e partiële herziening Kern Maasland



bestemmingsplan

1e Partiële herziening Kern Maasland

Midden-Delfland

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

<NL.IMRO.18420000bp12ML01->

projectnummer:

184200.1687500

opdrachtleider:

mr. C.T. Ploeger

planstatus

datum:

24-04-2012

03-10-2012

07-11-2012

26-03-2013

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Aanleiding	8
2.2	Afwijking vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	14
4.1	Externe veiligheid	14
4.2	Bedrijven en milieuhinder	15
4.3	Water	15
4.4	Archeologie	17
4.5	Ecologie	21
Hoofdstuk 5	Juridische regeling	28
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	30
Bijlagen		32
Bijlage 1	Uitdraai NDFF	33
Bijlage 2	Nota vooroverleg	34
Regels		35
Hoofdstuk 1	Regels behorende bij de herziening	37
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	37
Artikel 2	Bestemmingsregels	37
Artikel 3	Titel	37



toelichting



Afbeelding 1.1 Globale ligging plangebied(en) (bron afbeelding: Google Maps)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2009 is het bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Delfland. Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan bevinden zich een aantal sportvelden. Twee Maaslandse sportverenigingen die gevestigd zijn op de deze sportvelden hebben uitbreidingsplannen: de voetbalclub MVV'27 (hierna: MVV'27) en de Landelijke Ruitersport en Ponyclub 'De Maasruiters' (hierna: De Maasruiters). MVV'27 is voornemens haar clubgebouw uit te breiden met extra kleedkamers en De Maasruiters hebben het plan opgevat om een nieuw clubgebouw bouwen. Deze ontwikkelingen worden echter door voornoemd bestemmingsplan beperkt aangezien de vigerende bouwvlakken geen extra bouw mogelijkheden toelaten. Voorliggende partiële herziening op het 'moederplan' Kern Maasland 2008 heeft als doel het planologisch-juridisch mogelijk maken van de beoogde uitbreidingen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit drie separate gebieden: het nieuwe clubgebouw van De Maasruiters en het bestaande clubgebouw van MVV'27 met de beoogde uitbreidingen van het clubgebouw met de kleedkamers, inclusief spelcontainers. Deze locaties liggen in het cluster van sportvoorzieningen ten oosten van Maasland. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voorliggende partiële herziening is een herziening van het bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 mei 2009.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: de planbeschrijving;
- hoofdstuk 3: het beleidskader;
- hoofdstuk 4: milieuaspecten;
- hoofdstuk 5: juridische regeling;
- hoofdstuk 6: uitvoerbaarheid.

Na de toelichting zijn de regels refererende naar het vigerende plan opgenomen.



Figuur 2.1: luchtfoto met daarop de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Aanleiding

Sportcomplex de Commandeur is een clustering van sportverenigingen ten oosten van Maasland. Hier zijn diverse sportverenigingen gevestigd, waaronder de voetbalclub 'MVV'27' en de Landelijke Ruitersport en Ponyclub 'De Maasruiters'. In figuur 2.1 is een weergave opgenomen van de feitelijke situatie. De blauwe vlakken zijn de vigerende bouwvlakken.

Het terrein van MVV'27 bestaat uit een aantal voetbalvelden en een clubgebouw met daarin een bestuursruimte, kantine en kleedkamers. De club is in 1927 opgericht en is sindsdien flink gegroeid. Momenteel telt de club meer dan 800 leden en beschikt zij over vijf (kunst) grasvelden. Ook het clubgebouw is onderhevig aan deze groei, en daarom wil de club het gebouw uitbreiden met extra kleedruimtes, een inpandige bergruimte en twee vrijstaande spelcontainers. Daar komt bij dat het gebouw in 2002 uitgebreid is met een bestuurskamer. Deze bestuurskamer is destijds niet binnen het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan uit 2009 opgenomen. Deze situatie dient te worden hersteld.

Ook De Maasruiters kennen een rijke historie. Sinds de oprichting in 1932 is de club fors gegroeid en voldoet het huidige verenigingsgebouw niet meer aan de moderne eisen. In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' is een bouwvlak van ongeveer 35 m² opgenomen voor het verenigingsgebouw. Dit bouwvlak is ontoereikend voor de uitbreidingsplannen.

2.2 Afwijking vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' hebben de beide verenigingen de bestemming 'Recreatie' met daarbij respectievelijk de aanduidingen 'veldsport' voor MVV'27 en de aanduiding 'manege' voor De Maasruiters. Op figuur 2.2 is zijn de uitsneden uit het vigerend bestemmingsplan opgenomen



Figuur 2.2: uitsneden vigerend plan: links MVV'27 en rechts De Maasruiters

In artikel 12 Recreatie is bepaald dat gebouwen binnen een bouwvlak opgericht moeten worden, de op de kaart aangegeven goothoogte niet overschreden mag worden en dat bergingen buiten het bouwvlak opgericht mogen worden, mits de (gezamenlijke) inhoud hiervan kleiner is dan 60 m³ per bestemmingsvlak. Verder is er een dubbelbestemming 'Waarden - Archeologie (hoge waarde)' aanwezig ter plaatse van de beoogde uitbreidingen. Deze dubbelbestemming verplicht de initiatiefnemer een archeologisch rapport op te laten stellen waarin de archeologische waarde van de locatie wordt vastgesteld. Mocht er inderdaad sprake zijn van aanwezige archeologische waarden, dan mogen deze niet geschaad worden door de beoogde bouwwerkzaamheden. Deze twee zaken zijn echter niet van toepassing wanneer:

- er sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van de huidige bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en er gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- het oppervlak van het te bouwen bouwwerk 50 m² of minder bedraagt;
- het bouwwerkzaamheden zijn die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst.

De te realiseren uitbreidingen van beide partijen conflicteren op meerdere punten. Op grond van bovenstaande dubbelbestemming dient voor beide ontwikkelingen een archeologisch rapport opgesteld te worden, tenzij er sprake is van alle drie de bovengenoemde voorwaarden om af te wijken van de verplichting een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Verder zijn de vigerende bouwvlakken te beperkt van omvang om de uitbreidingen te realiseren. Figuur 2.3 bevat een schematische weergave van de beoogde uitbreidingen ten opzicht van het vigerende bouwvlak (de paarse vlakken betreffen de uitbreidingen).



figuur 2.3: schematische weergave van de beoogde uitbreidingen

MVV'27 is voornemens haar bestaande gebouw aan de noord- en zuidzijde uit te breiden, en tevens twee spelcontainers te plaatsen. Het vigerende bouwvlak heeft een oppervlakte van 1.271 m², in de toekomstige situatie zal het gaan om twee bouwvlakken met een gezamenlijk oppervlak van 2112 m². Aangezien de spelcontainers niet in de vigerende bijgebouwenregeling passen, zullen deze ook moeten worden voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak ter plaatse van het clubgebouw is iets ruimer dan de feitelijke uitbreidingen: dit in het kader van flexibiliteit. De Maasruiters zijn van plan het huidige verenigingsgebouw van 35 m² te vervangen door een nieuw gebouw met een vloeroppervlak van 84 m².

Deze herziening voorziet in het mogelijk maken van de beoogde uitbreidingen. Om dit te bewerkstelligen zal voor beide verenigingen een passend bouwvlak opgenomen worden. Aangezien het vigerende plan waarop deze herziening betrekking heeft voor 1 januari 2010 als ontwerp ter inzage is gelegd, geldt voor de herziening geen digitaliseringsplicht uit de Wro. Daarnaast geldt op grond van artikel 8.1.2 lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor herzieningen van deze bestemmingsplannen ook geen digitale verplichting, voor zover geen bestemmingen worden vervangen. Er is daarom gekozen om deze herziening niet te laten voldoen aan de digitale standaarden, aangezien het 'moederplan' zelf ook niet aan deze standaarden voldoet.

Derhalve zal deze partiële herziening bestaan uit een toelichting, een verwijzing naar de vigerende planregels en plankaart.

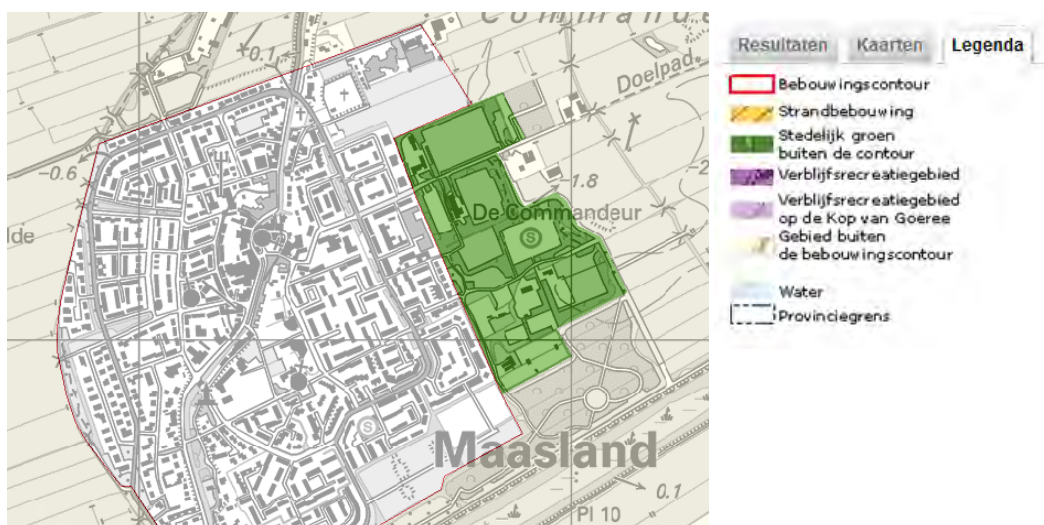
Hoofdstuk 3 Beleidskader

De ontwikkeling die met deze herziening mogelijk wordt gemaakt is dusdanig beperkt van omvang, dat er geen specifiek beleid voor is. In meer algemene zin zijn wel de provinciale structuurvisie en verordening, de gemeentelijke structuurvisie en de 'Visie voor de dorpen van Midden-Delfland' relevant. Voorts maakt het plangebied deel uit van het Groene Hart, dat in het rijksbeleid is aangewezen als nationaal landschap. Kernkwaliteiten zijn het gevarieerde landschap, het (veen)weidegebied, de openheid en de rust en stilte. Behoud, herstel en ontwikkeling van deze kernkwaliteiten vormen belangrijke beleidsuitgangspunten. De verschillende beleidsdocumenten zijn, afgezet tegen de beoogde ontwikkeling, dusdanig algemeen dat een letterlijke toets achterwege kan blijven.

Toetsing aan provinciaal beleid

Vanuit provinciaal oogpunt is het van belang dat de provincie met haar structuurvisie een duidelijke scheiding van woonkernen (dorpen en steden) en landelijk gebied nastreeft. Het aanhouden van contouren zorgt er daarbij voor dat beide type landschappen zich binnen die grenzen volledig kunnen ontplooiën. Een goede infrastructuur en recreatieve voorzieningen moeten er voor zorgen dat de woonkernen goed bereikbaar zijn en het landelijk gebied goed beleefbaar is.

Het plangebied van deze herziening ligt in een gebied dat is gelegen buiten de bebouwingscontour maar aangeduid is als 'stedelijk groen buiten de contour' (zie hieronder). Nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies is in dit gebied toegestaan indien ze in relatie staan tot de functie met een omvang en verschijningsvorm en passen in de omgeving. Onder functies die vallen binnen de categorie 'stedelijk groen buiten de contour' worden volgens de verordening sportvelden, volkstuinten en begraafplaatsen verstaan.



figuur 3.1 uitsnede provinciale Verordening Ruimte

Geconcludeerd wordt dat de beoogde uitbreiding van de manege en de sportvereniging past binnen de regels van de verordening omdat het een beperkte uitbreiding gaat en naar omvang en verschijningsvorm past binnen de omgeving. Verder kan in algemene zin worden opgemerkt dat het behoud van functies, zoals recreatie en sportvoorzieningen, bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern Maasland.

Toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat geen van de gemeentelijke beleidsnota's of structuurvisies 'Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025', 'Vitale Dorpen, Streefbeeld Behoud door ontwikkeling', 'Beeldkwaliteitsplan gemeente Maasland' en 'Welstandsnota gemeente Midden-Delfland' zich op een dermate klein schaalniveau richt dat er relevante beleidsregels met betrekking tot de locatie van de beoogde ontwikkelingen instaan. Derhalve draagt de beoogde ontwikkeling niet bij aan het verwezenlijken van het gemeentelijk beleid, maar is er evenmin mee in strijd.

Vigerend bestemmingsplan

Het toetsingskader voor de ontwikkeling wordt gevormd door het vigerende plan 'Kern Maasland 2008'. Ter plaatse van deze partiële herziening gelden de bestemmingen Recreatie-veldsport, Recreatie-manege en de dubbelbestemming Waarden - Archeologie hoge verwachtingswaarde. Behalve veldsport en maneges zijn onder de recreatiebestemming de functies ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en groen toegestaan. Qua bestemmingslegging maakt het vigerende plan de beoogde ontwikkelingen direct mogelijk, echter de vigerende bouwvlakken die bij deze bestemmingen horen zijn te klein van omvang voor de uitbreidingen.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Het bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' dat ten grondslag ligt aan deze partiële herziening, heeft de milieuaspecten reeds behandeld. Voor de vergroting van de bebouwing zijn alleen de aspecten externe veiligheid, bedrijven en milieuhinder, ecologie, archeologie en water van belang, vandaar dat enkel deze onderzoeken in deze partiële herziening zijn opgenomen. Voor de overige sectorale onderzoeken wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan Kern Maasland 2008.

4.1 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Onderzoek en conclusie

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Deze worden in de partiële herziening ook niet mogelijk gemaakt.

Ook in de omgeving van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen voor en vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.2 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek en conclusies

Voor kantines en clubgebouwen geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) een richtafstand van 10 m tot een rustige woonwijk in verband met de aspecten geur en geluid (en 0 m in een gemengd gebied). De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 70 m afstand van het plangebied. Door de uitbreidingen van de bouvlakken komen de kantine en het clubgebouw dicht bij de omliggende woningen te liggen. De afstand tot de woningen wordt circa 50 m. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. Er is ter plaatse van de omliggende woningen dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Deze heeft te kennen gegeven in te stemmen met dit plan.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

1. Provinciaal Waterplan
2. Provinciale Structuurvisie
3. Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategische keuzes, 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 gaat het beheer en onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

In het kader van de afstemming van het waterbeleid met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening heeft het hoogheemraadschap in 2007 een Waterkansenkaart opgesteld. Deze Waterkansenkaart kan gezien worden als de nadere, gebiedsspecifieke uitwerking van de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland. Tenslotte is in 2007 een Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen opgesteld. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Hoogheemraadschap Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de watertoets.

Toekomstige ontwikkeling

In de situatie, die hier aan de orde is, is sprake van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Twee sportverenigingen hebben uitbreidingsplannen. De voetbalclub is voornemens het clubgebouw uit te breiden en de Maasruiters willen een nieuw clubgebouw bouwen.

Bij de ruimtelijke ontwikkeling mag de waterhuishoudkundige situatie niet verslechteren. Dit houdt in dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied dient te worden gecompenseerd. De compensatie-eis van het Hoogheemraadschap is 325 m³ nieuw oppervlaktewater per ha verharding. Het plangebied is grotendeels reeds verhard waardoor compensatie niet noodzakelijk is. Ook is het van belang om bij de ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. De waterhuishouding kan daarnaast worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

4.4 Archeologie

Wettelijk kader

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Het bestemmingsplan

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeentes moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, 1^e lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Midden-Delfland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (2010) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde 100 m².

Archeologiebeleid Midden-Delfland

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk.

De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode-specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

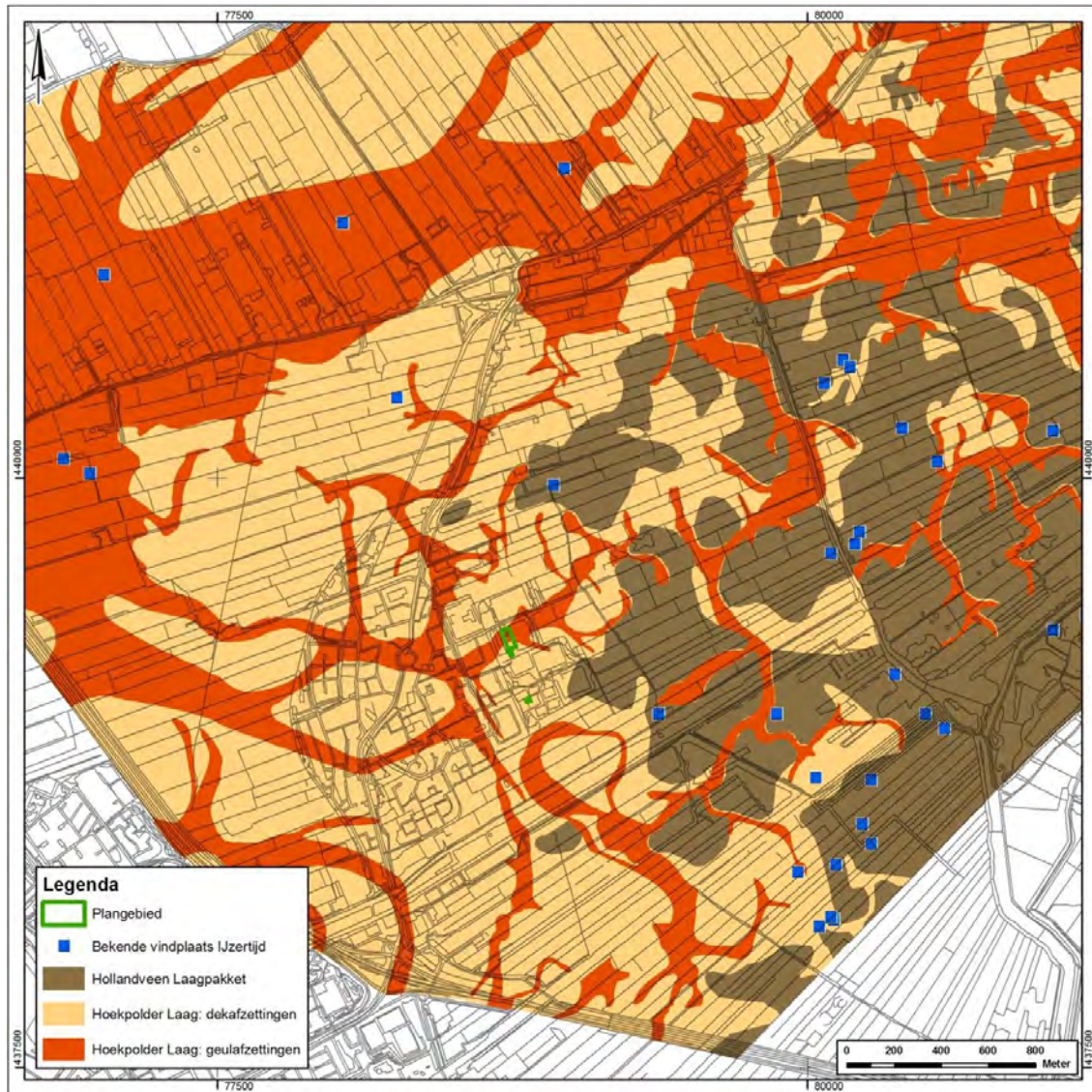
Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten. Het archeologisch kaartbeeld is echter niet statisch. In de loop der tijd zal de kennis over het bodemarchief toenemen. De vrijstellingszones in het onderhavige bestemmingsplan zijn dan ook geen exacte weergave van de vastgestelde beleidskaart.

Bestaande situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich in een zone met een dynamische geologische ontstaansgeschiedenis, die van grote invloed is geweest op de bewoningsmogelijkheden. Aanvankelijk bestond de ondergrond van het plangebied uit veen (Hollandveen Laagpakket). Vanaf circa 1500 v.Chr nam de invloed van de zee op het plangebied toe. Als gevolg van verschillende daarbij behorende overstromingen ontstonden in de loop der eeuwen de afzettingen van het Laagpakket van Walcheren.

De oudste sedimenten van dit Laagpakket worden gevormd door de afzettingen van de Hoekpolder Laag. Tussen circa 1500 en 1000 v.Chr. drong de zee een aantal keer het land binnen via de brede Maasmonding. Als gevolg daarvan ontstond in het zuiden van de huidige gemeente Midden-Delfland een uitgebreid krekensysteem, dat later opgevuld raakte met zand en zavel. Hierdoor ontstonden de geulafzettingen van de Hoekpolder Laag (afbeelding 1). Buiten (en vanuit) deze geulen ontstonden dekafzettingen op het reeds aanwezige Hollandveen.

Het uitschuren van het veengebied door watervoerende geulen die in verbinding stonden met de zee, zorgde ervoor dat de nabij gelegen delen van het veengebied voldoende ontwaterd werden om ze toegankelijk en bewoonbaar te maken. Vanaf de 4^e en 3^e eeuw v.Chr. werd er veelvuldig gewoond op de veengronden en op de enige afzettingen op de geulafzettingen van de Hoekpolder Laag. In het zuiden van de gemeente Midden-Delfland zijn dan ook veel vindplaatsen uit de IJzertijd bekend.



figuur 4.1: het plangebied geprojecteerd op een verbeelding van de geologische situatie rond 400 v.Chr., inclusief de bekende vindplaatsen uit de IJzertijd.

Rond 300 v.Chr. veranderden de omstandigheden in het gebied opnieuw. Er begon een nieuwe fase van overstromingen, waardoor de afzettingen van de Gantel Laag ontstonden. De afwaterende geulen raakten verstopt, de nederzettingen bedekt met klei en de bewoning in het gebied kwam grotendeels tot stilstand. Evenals de afzettingen van de Hoekpolder Laag, bestaan de afzettingen van de Gantel Laag zowel uit geul- als dekaafzettingen. De geulaafzettingen lagen relatief hoog in het landschap en vormden aantrekkelijke (droge) woonlocaties.

Binnen het plangebied komen enkel dekaafzettingen voor. Op deze dekaafzettingen was in het algemeen sprake van te natte omstandigheden voor permanente bewoning. Echter, binnen het plangebied was nog steeds sprake van reliëfverschil: de locaties waar de dekaafzettingen van de Gantel Laag de relatief hooggelegen geulaafzettingen van de Hoekpolder laag bedekken lagen naar verhouding hoog in het landschap en vormden aantrekkelijke, droge woonlocaties. Buiten deze locaties kunnen voornamelijk zogenaamde off-site structuren worden aangetroffen, zoals sloten, grafvelden en verkavelingsgreppels

Rond de 3^e eeuw na Chr. vernatte het gebied opnieuw en ontstond weer grootschalige veengroei. Pas rond de 10^e eeuw na Chr. werden de omstandigheden droger, werden de veengebieden toegankelijker en werd begonnen met de ontginning daarvan en werd er geleidelijk weer in het gebied gewoond. Nadat nederzetting Maasland op de Maasoever in het 2^e kwart van de 12^e eeuw verloren ging als gevolg van stormvloed, werd deze landinwaarts verplaatst, naar het huidige Maasland. Vanaf het midden van de 12^e eeuw ontstond er rond de kerk in Maasland een kleine nederzetting die zich geleidelijk langs de Gaag uitbreidde. Nadat langs de Gaag een weg naar Vlaardingen werd aangelegd, groeide het dorp uit tot een lineaire nederzetting en rond 1500 was Maasland een aanzienlijk dorp. In het midden van de 16^e eeuw had Maasland reeds de karakteristieke structuur die de huidige dorpskern kenmerkt. Tijdens het begin van de Tachtigjarige Oorlog werden grote delen van deze streken vernield. Om het beleg van Leiden te doorbreken liet Willem van Oranje bovendien in 1574 de dijken doorbreken. Het duurde jaren voordat de polders weer drooggemalen en bewoonbaar waren.

In het plangebied heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele waarnemingen gedaan. Het betreft zoals gezegd vindplaatsen uit de IJzertijd. Daarnaast zijn enkele waarnemingen van Middeleeuwse resten bekend uit de historische dorpskern van Maasland. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied in historische tijden in gebruik was als weiland. Deze situatie is pas in het sub-recente verleden gewijzigd.

Archeologische verwachting

Uit de ruimtelijke verspreiding van bekende archeologische vindplaatsen in (de omgeving van) Midden-Delfland, in combinatie met de bekende gegevens over de geologische ontwikkeling van het gebied, blijkt dat men door de eeuwen heen zoveel mogelijk woonde in de droge gebieden. De aanwezigheid van de relatief hooggelegen geulafzettingen van de Hoekpolder Laag binnen (een deel van) het plangebied, betekent dat er een verhoogde kans bestaat op het aantreffen van nederzittingsresten uit de IJzertijd en Romeinse tijd. Daarnaast geldt er een verwachting voor off-site structuren uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd.

Gewenste ontwikkeling

Binnen het plangebied is sprake van een archeologische verwachting. Omdat het niet wenselijk/mogelijk is om vooruitlopend op de vaststelling van deze partiële herziening de verwachting te toetsen, dient voor het gehele gebied de medebestemming 'Waarde – Archeologie' te worden gehanteerd. Conform het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan Midden-Delfland Kern Maasland (2008), worden bodemversturende ingrepen middels deze medebestemming gekoppeld aan een vergunningstelsel.

Voor het gehele plangebied geldt dat archeologisch onderzoek als voorwaarde dient te worden gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning, wanneer de bodemversturende ingrepen die groter zijn dan 50 m² en dieper gaan dan 50 cm –maaiveld. Er wordt hier afgeweken van de wettelijk gestelde grens van 100 m², omdat de aard van de verwachte archeologische resten dusdanig is dat relatief kleine bodemingrepen hier al grote schade aan kunnen toebrengen.

Conclusie

In het onderhavig bestemmingsplangebied geldt een archeologische verwachting. Om een zorgvuldige omgang met archeologische waarden te waarborgen is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Binnen dit gebied is het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden die de vrijstellingsgrens van 50 m² en 50 cm –maaiveld overschrijden gebonden aan een vergunningstelsel. Dit is opgenomen in de voorschriften van de dubbelbestemming. In de afweging die ten grondslag ligt aan het verlenen van een omgevingsvergunning wordt het belang van het archeologisch erfgoed meegewogen conform het doel van het Verdrag van Malta en de Monumentenwet.

Deze belangenafweging kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na een archeologisch onderzoek wordt toegestaan. Op deze manier wordt documentatie en berging van eventueel aanwezige archeologische resten gewaarborgd. Wanneer vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard en worden behouden in situ, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden ingepakt en afgedekt.

Ondanks dat bepaalde (beperkte) bodemingrepen al bij voorbaat vrij worden gesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek, blijft hier wel de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van de Monumentenwet 1988 (artikel 53) moet een persoon die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (on)roerend monument betreft dit binnen drie dagen melden bij de minister van OCW. In de praktijk betekent dit dat toevalsvondsten zo snel mogelijk gemeld moeten worden aan de gemeentelijk archeoloog van Delft. De gemeente (het bevoegd gezag) zal vervolgens bepalen of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien dit het geval is dient de ontwikkelaar hiervoor tijd en ruimte te bieden. Indien er geen melding wordt gedaan van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

4.5 Ecologie

Huidige situatie

Het huidige plangebied bestaat uit overwegend verhard terrein met enkele bomen.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de bestaande bebouwing. De uitbreiding van het gebouw van de Maasruiters vindt plaats op reeds verhard terrein. De uitbreiding van MVV'27 vindt gedeeltelijk plaats in de groenstrook rondom het huidige gebouw:

- kappen bomen en struiken;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

Toetsingskader

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de EHS is in Zuid-Holland in de provinciale Structuurvisie nader uitgewerkt.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van EL&I (voormalig Ministerie van LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van EL&I (voormalig Ministerie van LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Binnen de invloedssfeer van het plangebied liggen geen gebieden waarvoor gebiedsbescherming geldt vanuit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Natuurbeschermingswet 1998.



Figuur 4.4: Ligging plangebied (rode cirkels) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven. De gemeente heeft ook een uitdraai van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) beschikbaar gesteld (zie bijlage x).

Flora

Het plangebied biedt mogelijk groeiplaatsen aan de beschermde grote kaardenbol en brede wespenorchis. Het betreft licht beschermde soorten. Zwaar beschermde soorten worden hier niet verwacht.

Vogels

In het plangebied komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Spreeuw, huismus, gierzwaluw en kauw kunnen broeden in (de omgeving van) de bebouwing. De bomen bieden mogelijk nestgelegenheid aan de buizerd, kraai en grote bonte specht. De waterpartijen bieden leefgebied aan watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn. De bomen kunnen plaats bieden aan vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. De groenstroken en waterpartijen kunnen daarnaast fungeren als foerageergebied of onderdeel zijn van een migratieroute van vleermuizen.

Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen zeker gebruik zullen maken van het plangebied als schuilplaats in struiken, onder stenen, in kelders en als voortplantingsplaats in de waterpartijen. Andere beschermde amfibieën zijn niet te verwachten binnen het plangebied.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde vissen, reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 1. beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

				Nader onderzoek nodig
Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		grote kaardenbol en brede wespenorchis mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker	Nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		geen	Nee
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen	Nee
		bijlage IV HR	alle vleermuizen	Ja, bij bomenkap
	vogels	cat. 1 t/m 4	buizerd, gierzwaluw en huismus	Ja, bij bomenkap

Toetsing

Gebiedbescherming

De planontwikkelingen zijn zeer kleinschalig van aard. Bovendien zijn zij op relatief grote afstand van de EHS gelegen en is reeds sprake van bestaande verstoring vanuit de omliggende sportvelden en woonkern. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Solleveld en Kapittelduinen ligt op ruim 7 km, met tussenliggende bebouwing en snelwegen. Negatieve effecten op de beschermde gebieden als gevolg van de kleinschalige planontwikkeling kunnen dan ook worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de bestaande bebouwing. Voor de uitbreiding van de Maasruiters geldt dat deze plaatsvindt op verhard terrein. Hier zullen slechts incidenteel licht beschermde soorten aanwezig zijn. Voor MVV'27 geldt dat deze uitbreiding plaatsvindt in de bestaande groenstrook, hier zijn mogelijk wel zwaar beschermde soorten aanwezig.

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkelingen kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. De algemene zorgplicht van Flora en faunawet artikel 2 geldt altijd. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).

- In het plangebied van MVV'27 zijn in de eventueel te kappen bomen mogelijk vaste verblijfplaatsen van broedvogels aanwezig. Dit dient nader onderzocht te worden. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. Deze soorten staan vermeld in categorie 1 t/m 4 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Indien de werkzaamheden effect hebben op deze soorten is een ontheffing nodig. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn.
- De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig, indien werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden of maatregelen zijn getroffen om te voorkomen dat deze soorten zich vestigen tijdens het broedseizoen. Buiten het broedseizoen mag van deze soorten het nest worden verplaatst of verwijderd.
- Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen (tabel 3 Bijlage IV HR) is noodzakelijk. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen, aanwezig blijken te zijn en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Ffw de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Indien de vereiste maatregelen niet mogelijk zijn, dient in nader overleg met de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie bepaald te worden of het plan in zijn huidige vorm uitvoerbaar is.
- De ontwikkeling bij MVV'27 in de groenstrook is dermate beperkt van omvang dat negatieve effecten op mogelijk aanwezig foerageergebied en/of een vaste vliegroute niet zal optreden.

Conclusie

- De Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal beleid ten aanzien van de EHS zullen uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.
- De Flora- en faunawet staat de uitvoering van de ontwikkeling bij de Maasruiters niet in de weg.
- Op de locatie van MVV'27 is nader onderzoek naar vogels met vaste nesten en vleermuizen noodzakelijk indien bomen worden gekapt.

¹Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dit zijn:

- Bescherming van flora en fauna (b);
- Veiligheid van het luchtverkeer (c);
- Volksgezondheid of openbare veiligheid (d).

²Een deel van deze soorten zijn ondergebracht in categorie 5 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Hoewel het onderbrengen van

deze soorten op deze lijst anders doet vermoeden is de vaste rust- en verblijfplaats van deze vogels niet jaarrond beschermd. Dit betreffen namelijk vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor gebroed hebben of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

Uitgewerkte bestemmingsregeling

Uitgangspunt bij het opstellen van de regels in deze partiële herziening is het bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' van de gemeente Midden-Delfland. Hieronder zijn de regels van dit plan kort toegelicht.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel staat het plan en de bijbehorende kaart beschreven.

Bestemmingsregels (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven dat de regels uit het bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' die bij de bestemmingen in dit plangebied behoren (Recreatie (veldsport), Recreatie (manege) en Waarden - Archeologie (hoge waarde)) onverminderd van toepassing zijn op deze partiële herziening.

Titel (artikel 3)

De titel van dit plan is: '1^e partiële herziening Kern Maasland 2008' van de gemeente Midden-Delfland. Deze titel kan worden gebruikt bij verwijzingen in stukken.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Bij bestemmingsplannen die één of meer ontwikkelingen bevatten, moet vanwege de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan, een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is echter niet verplicht als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar.

De initiatiefnemers dragen de kosten van het maken van het bestemmingsplan. De kosten van de ambtelijke uren voor de procedure worden op de initiatiefnemers verhaald door het opleggen van leges. Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt en om die reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpplan aan de volgende instanties toegezonden:

1. Hoogheemraadschap van Delfland;
2. Stadsgewest Haaglanden;
3. Veiligheidsregio Haaglanden;
4. LTO Noord, Zuid-Holland;
5. VWS Pipeline Control b.v.;
6. TenneT Zuid-Holland;
7. Westland Energie Infrastructuur BV;
8. Gasunie, Legal Assets Projects West;
9. KPN.

De reacties van deze instanties zijn samengevat en opgenomen in de Nota Vooroverleg, te vinden in Bijlage 2.

Terinzagelegging

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 december gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.



bijlagen

Bijlage 1 Uitdraai NDFF



Nationale Databank Flora en Fauna Uitvoerportaal



Gegevensautoriteit Natuur



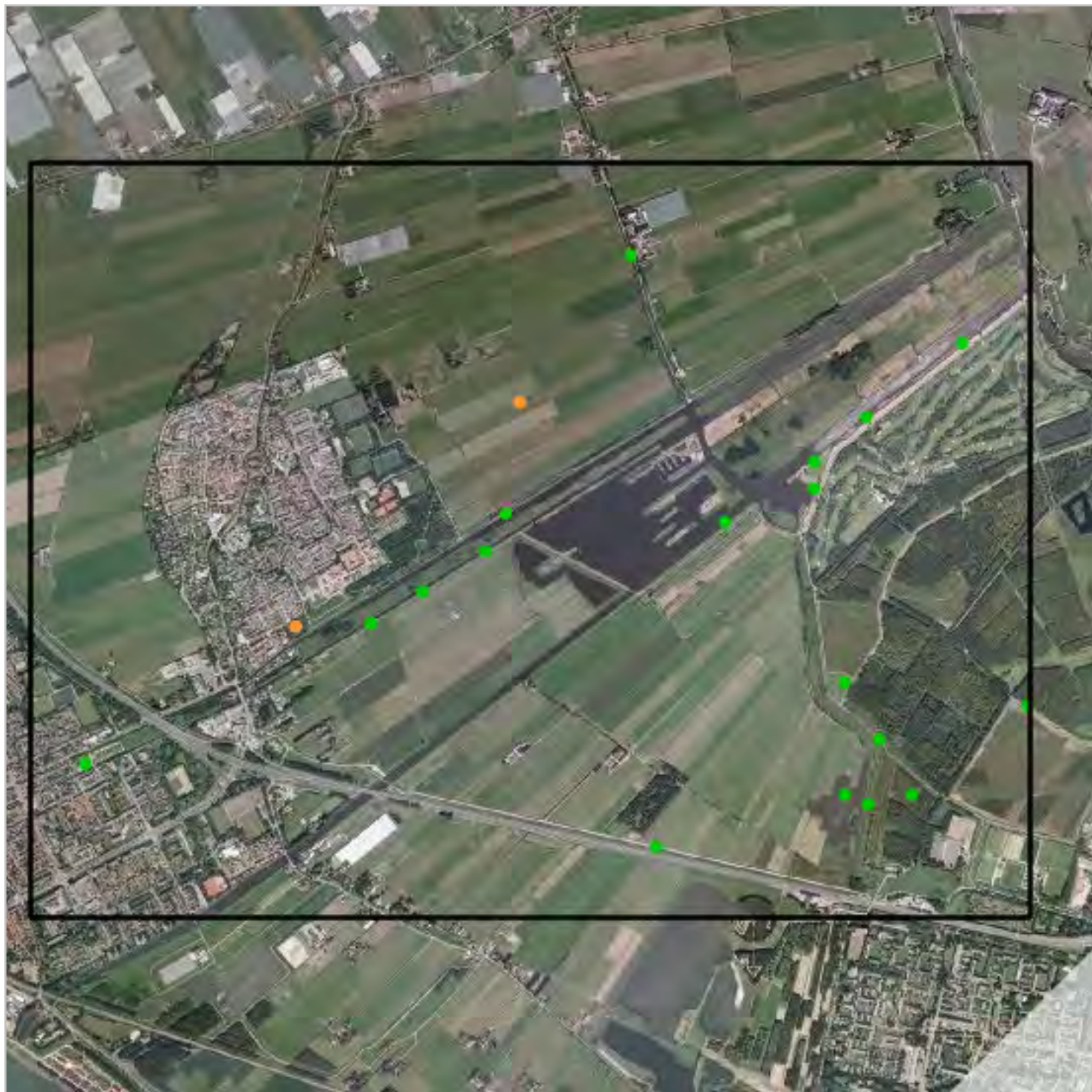
Stichting VeldOnderzoek Flora en Fauna



Instituut voor Biodiversiteit en Ecosysteem Dynamica

Bestemmingsplan Maasland

Bestemmingsplan Maasland



35 records

● Middelpunt < 1km²

● Middelpunt > 5km²

● Middelpunt 1km² - 5km²

■ Vlak

0 1000

schaal 1 : 25000

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.



Nationale Databank Flora en Fauna Uitvoerportaal



Gegevensautoriteit Natuur



Stichting VeldOnderzoek
Flora en Fauna



Instituut voor Biodiversiteit
en Ecosysteem Dynamica

Bestemmingsplan Maasland

Bestemmingsplan Maasland

Zoekvraag

Soort	Soortgroep	Wet en Beleid	Periode	Bronhouder	Zoekgebied
Alle	Libellen en Waterjuffers Vissen Geleedpotigen Reptielen Blad- en Levermossen Amfibieën Vaatplanten Korstmossen Wieren Insecten Schimmels Zeeorganismen Dagvlinders Zoogdieren Nachtvlinders en Micro's	FF-wet tab. II FF-wet tab. III	27 april 2008 tot 27 april 2012	Alle	Alles volledig binnen zoekgebied

Samenvatting

(unieke soorten) / totaal aantal waarnemingen

Beleid

Ffwet tabel 2	(1) 2
Kleine modderkruiper	2
Ffwet tabel 3	(5) 33
Gewone-, Kleine- of Ruige dwergvleermuis	1
Bittervoorn	1
Ruige dwergvleermuis	22
Laatvlieger	1
Gewone dwergvleermuis	8
RL: Kwetsbaar	(2) 2
Bittervoorn	1
Laatvlieger	1

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.



Nationale Databank Flora en Fauna Uitvoerportaal



Gegevensautoriteit Natuur



Stichting VeldOnderzoek
Flora en Fauna



Instituut voor Biodiversiteit
en Ecosysteem Dynamica

Bestemmingsplan Maasland

Bestemmingsplan Maasland

Soortgroepen

Zoogdieren

(4) 32

Gewone dwergvleermuis

8

Ruige dwergvleermuis

22

Laatvlieger

1

Gewone-, Kleine- of Ruige dwergvleermuis

1

Vissen

(2) 3

Kleine modderkruiper

2

Bittervoorn

1

De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-) onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

Bijlage 2 Nota vooroverleg

NOTA VOOROVERLEG VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN EERSTE PARTIELE HERZIENING KERN MAASLAND 2008

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota vooroverleg met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan

"1^E partiële herziening Kern Maasland 2008". In deze Nota worden de binnengekomen reacties behandeld.

Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan "1^E partiële herziening Kern Maasland 2008" is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 3 oktober 2012 aan de overleginstanties toegezonden. Van de aangeschreven instanties heeft er een reactie gegeven. In deze nota zijn deze inhoudelijke reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

2. Resultaten Art.10 Bro vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 3 oktober 2012 is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de volgende instanties toegezonden:

1. Hoogheemraadschap van Delfland
2. Stadsgewest Haaglanden
3. Veiligheidsregio Haaglanden
4. LTO Noord, Zuid-Holland
5. VWS Pipeline Control b.v.
6. TenneT Zuid-Holland
7. Westland Energie Infrastructuur BV
8. Gasunie, Legal Assets Projects West
9. KPN

Het voorontwerp is niet gestuurd naar de Provincie Zuid-Holland, omdat er geen sprake is van een provinciaal belangen of een afwijking van de Verordening Ruimte.

Van de Veiligheidsregio Haaglanden is schriftelijk een reactie ontvangen. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft bij het doorlopen van de watertoets al ingestemd met de conceptversie van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap heeft 22 juni 2012, vooruitlopend op het vooroverleg, schriftelijk laten weten te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Conclusie:

De reactie leidt tot een aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding.

4. Veiligheidsregio Haaglanden

De Veiligheidsregio Haaglanden constateert dat het pangebied niet in het invloedsgebied ligt van transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen of objecten waarvoor het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Ook wordt geconcludeerd dat de uitvoering van het bestemmingsplan niet leidt tot een noemenswaardige toename of afname van bestaande risico's. De

veiligheidsregio brengt daarom in het kader van externe veiligheid geen specifieke adviezen uit met betrekking tot dit bestemmingsplan.

Reactie:

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie:

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Schipluiden, 30 oktober 2012

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland,
De secretaris, de burgemeester,

P.T. Veenman

A.J. Rodenburg

raadsbesluit

De raad van de gemeente Midden-Delfland;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 februari 2013,
nr. 2013-03-05 b;

Overwegende:

Het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

Het bestemmingsplan 1^e partiele herziening Kern Maasland 2008 vast te stellen, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2013.



Arjan de Vos
griffier



Arnoud Rodenburg
voorzitter

Toelichting 3e partiele herziening Kern Maasland

Midden-Delfland

3e partiële herziening Kern Maasland



bestemmingsplan



3e partiële herziening Kern Maasland

Midden-Delfland

3e partiële herziening Kern Maasland

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.18420000bp14ML01-

projectnummer:
021529.187500

opdrachtgever:
ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:
26-03-2014
15-04-2014
01-07-2014
26-05-2015

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Water	17
4.3	Wegverkeerslawaaï	20
4.4	Verkeer en parkeren	20
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Bedrijven en milieuhinder	22
4.7	Externe veiligheid	23
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.9	Ecologie	26
Hoofdstuk 5	Juridische regeling	29
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
Bijlagen bij de toelichting		33
Bijlage 1	Nota vooroverleg	35
Regels		37
Hoofdstuk 1	Regels behorende bij de herziening	39
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	39
Artikel 2	Regels	39
Artikel 3	Titel	39



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

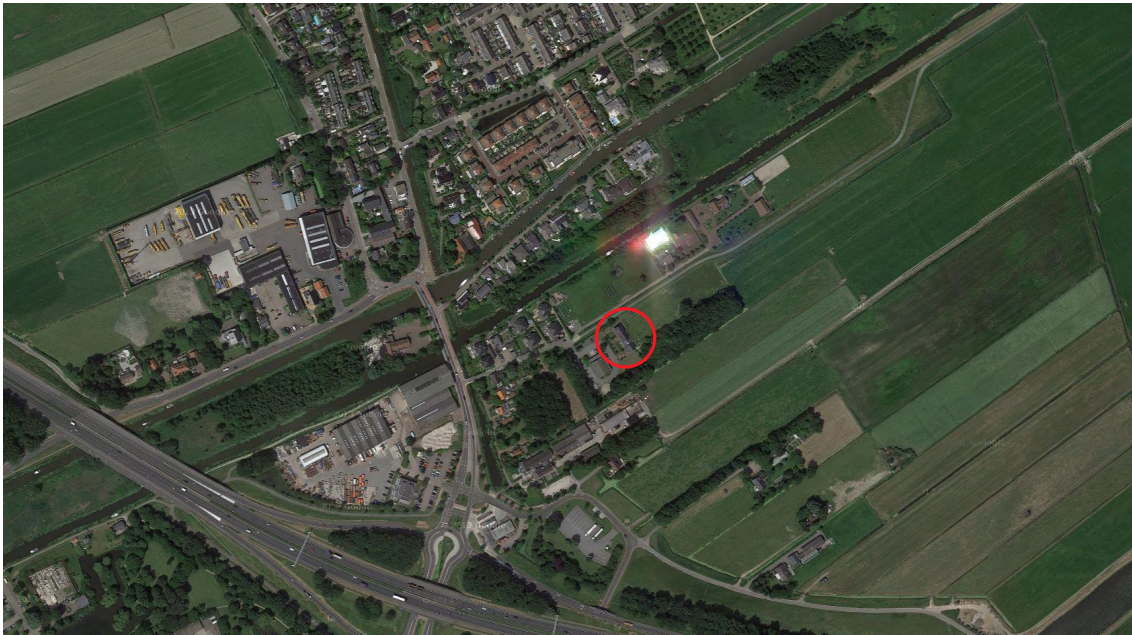
1.1 Aanleiding

In 2009 is het bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan omvat de meer recente woongebieden van de kern. Het perceel Foppenpolder 1-3 in het zuidoosten van de kern heeft binnen dit bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming met de nadere aanduiding 'dierenarts'. Op het perceel staat een dierenkliniek met bijbehorende dienstwoning en enkele stallen. De dienstwoning is ook als zodanig aangeduid, en in de begripsbepalingen is beschreven dat bewoning alleen is toegestaan door personen die een binding hebben met de dierenkliniek. In de huidige situatie wordt de woning dan ook bewoond door de eigenaar van de kliniek.

Omdat het echter in de lijn der verwachtingen ligt dat deze woning in de toekomst niet meer bewoond zal worden door de eigenaar, is het initiatief ontstaan om ook bewoning door derden toe te staan. Bewoning door derden is echter niet zonder meer mogelijk omdat hiervoor bijvoorbeeld -net als bij burgerwoningen- andere milieunormen gelden. Daarnaast is er een ondergeschikte bouwkundige aanpassing van de woning beoogd die in strijd is met het geldende plan. Om de voorgenomen ontwikkeling toch doorgang te kunnen laten vinden is deze partiële herziening van het 'moederplan' Kern Maasland 2008 opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om de woning ook door derden te laten bewonen. De woning blijft echter bestemd als dienstwoning.

1.2 Ligging plangebied

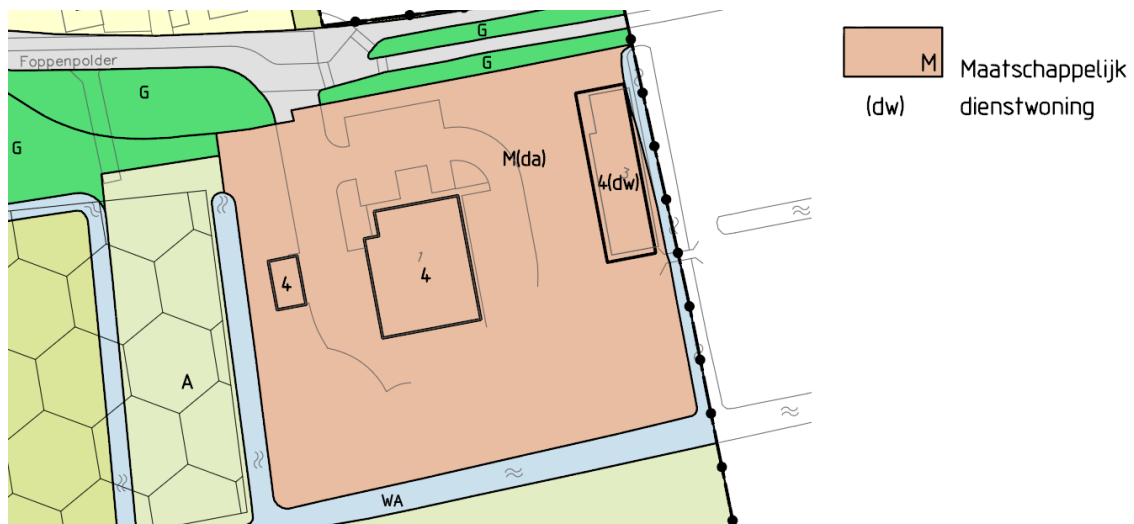
Het plangebied ligt aan de Foppenpolder 3, in het zuidoosten van de kern. Het perceel ligt nabij de zuidelijke entree van het dorp. Zie figuur 1.1.



figuur 1.1 ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voorliggende partiële herziening is een herziening van het bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 mei 2009. In dit plan heeft bedrijfswoning de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'dienstwoning'. De maximale goothoogte bedraagt 4 m. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van de plankaart ter plaatse.



figuur 1.2 uitsnede geldend bestemmingsplan

Het gebruik van de dienstwoning als burgerwoning is op basis van de voorschriften van dit plan niet toegestaan. Dit is opgenomen lid 1.12 van de begripsbepalingen:

1.12 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Initiatief

In de huidige situatie is de woning in gebruik als dienstwoning bij de dierenkliniek 'De Delta' op hetzelfde perceel. De dierenkliniek heeft twee eigenaars die ondergebracht zijn in een Maatschap. Eén van de eigenaars heeft in het verleden het perceel Foppenpolder 3 aangekocht en hier de dienstwoning gebouwd.



bestaande dienstwoning (bron: Google maps)

In en vanuit de dierenkliniek vinden diergeneeskundige activiteiten plaats. Met de huidige technieken (camera's) is het heel goed mogelijk op afstand patiënten te observeren. Als er patiënten in de kliniek aanwezig zijn, die intensieve zorg behoeven, dan blijft de dienstdoende arts daarbij aanwezig. Een dienstwoning nabij de kliniek is daarom vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid de dienstwoning af te stoten en bewoning door derden toe te staan. In de huidige situatie is dit nog niet aan de orde, maar het ligt in de lijn der verwachtingen dat dit op termijn wel het geval zal zijn.

Bouwkundige aanpassing en ruimtelijke consequenties

De woning bestaat in de huidige situatie uit één bouwlaag met een kap en is voorzien van een voortuin. In de toekomstige situatie is een ondergeschikte uitbreiding aan de voorzijde van de woning beoogd. Deze ondergeschikte bouwkundige aanpassing wordt eveneens door middel van dit bestemmingsplan gefaciliteerd. Omdat er nog geen concreet ontwerp is van deze uitbreiding is het bouwvlak aan de voorzijde van de woning met 4 m verruimd. De uitbreiding wordt maximaal 4 m hoog en 4 m diep (gemeten vanuit de voorgevel).

Het toestaan van bewoning door derden heeft geen ruimtelijke consequenties. De ruimtelijke consequenties van beoogde toekomstige uitbreiding zijn zeer beperkt en hebben geen negatieve invloed op de ruimtelijke uitstraling van het perceel.

Aanleiding voor de partiële herziening

Wanneer de dienstwoning door derden bewoond wordt is er feitelijk sprake van een burgerwoning. Voor een burgerwoningen gelden strengere milieunormen dan voor bedrijfswoningen met betrekking tot richtafstanden. Ook wordt er door bewoning door derden toe te staan planologisch gezien een nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt, waardoor de ontwikkeling getoetst moet worden aan een aantal milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Om die reden is voorliggende partiële herziening opgesteld. In dit plan worden de voor de ontwikkeling relevante onderzoeken uitgevoerd en wordt getoetst aan het beleid dat van toepassing is. Uit deze toetsing blijkt dat de voorgenomen bewoning door derden niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Overigens blijft de bestemming als dienstwoning gehandhaafd, wel is het bouwvlak aan de westelijke zijde met 4 m vergroot in verband met de beoogde uitbreiding.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (13 maart 2012)

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor de gemeente Midden-Delfland relevante belangen zijn:

- een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Deze belangen zijn vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bewoning van een bedrijfswoning door derden mogelijk. Dit betekent een verruiming van het gebruik van een bestaande woning; er komt dus geen nieuwe woning bij. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van een duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco).

Het Barro is niet van invloed op deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Inleiding

Een bestemmingsplan dient getoetst te worden aan het beleid dat van kracht is op het moment dat het ontwerp van het betreffende bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Voor dit bestemmingsplan geldt dat op het moment van terinzagelegging het relevante provinciale beleid vervat was in de Provinciale Structuurvisie (2013) en Verordening Ruimte (2013). Per 9 juli 2014 zijn deze documenten echter vervangen door respectievelijk de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014. Hoewel het juridisch gezien volstaat om te toetsen aan het beleid dat van kracht is op het moment van terinzagelegging, wordt in deze paragraaf ook getoetst aan het vanaf 9 juli 2014 geldende beleid.

3.2.2 Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte 2013

Provinciale Structuurvisie (inclusief herzieningen tot januari 2013)

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van de visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Midden-Delfland is in de structuurvisie aangewezen als provinciaal landschap. Het beleid voor het provinciale landschap is gericht op integrale bescherming en gebiedsontwikkeling. In stand houding en verbetering van de kwaliteit van het groen zijn een doel. Daarnaast zijn grote delen van het gebied cultuurhistorisch van belang. Die delen zijn aangeduid als topgebied of kroonjuweel cultureel erfgoed.

Het provinciale landschap Midden-Delfland wordt gevrijwaard van verstedelijking. Vergroting van de recreatieve bruikbaarheid en aantrekkelijkheid van het landschap staat voorop. Een aanzienlijke verbetering van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied is een voorwaarde voor een goede relatie met de omringende steden. Andere gebiedsopgaven zijn het opruimen en tegengaan van verrommeling en het ontwikkelen van nieuwe recreatie- of natuurgebieden, waar nodig in combinatie met waterberging. Dit alles in evenwicht met de landschappelijke identiteit van het gebied. Tegelijk is het van groot belang de landbouw een duurzaam economisch perspectief te bieden, gericht op combinaties van agrarisch natuur en landschapsbeheer en productie van goederen en diensten voor de stedelijke vraag.

Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft geen directe raakvlakken met de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte (geconsolideerde versie 7 november 2013)

Het tweede relevante provinciale plan is de Verordening Ruimte, die voortvloeit uit de structuurvisie. Feitelijk zijn de doelstellingen geformuleerd in de structuurvisie, en is de verordening het juridisch instrument om deze doelstellingen uit te voeren. De verordening is dus minder beschrijvend en meer juridisch van aard. De regels in de verordening zijn algemeen bindend, terwijl de visie in de structuurvisie alleen bindend voor de provincie zelf zijn. Eén van de belangrijkste instrumenten uit de verordening is de bebouwingscontour, welke het gebied begrenst waarbinnen gebouwd mag worden ten behoeve van wonen en werken. Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontour en dus buiten het bestaand stedelijk gebied. Een aantal artikelen uit de verordening zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 2

In lid 1 en 2 van dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen en andere stedelijke voorzieningen voorziet in een aantoonbare behoefte en is gebaseerd op een regionale visie op het programma terzake danwel tenminste regionaal is afgestemd, en dat getoetst moet worden aan de ladder duurzame verstedelijking. Deze zaken zijn reeds behandeld in paragraaf 3.2.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het beleid uit de provinciale structuurvisie. Er is voldaan aan de bepalingen uit artikel 2 van de verordening. Er is geen sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid.

3.2.3 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 rode draden

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Beoogde ontwikkeling

Het plangebied is aangeduid als 'bebouwde ruimte'. Het beleid voor deze gronden gaat uit van het beter benutten van de bebouwde ruimte door verdichting, herstructurering en transformatie. Het toestaan van bewoning door derden kan gezien worden als een vorm van herstructurering, en is daarmee in lijn met het provinciale beleid. Verder is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen' en 'stads- of dorpsrand'. Hieruit vloeit verder geen concreet beleid ten aanzien van de ontwikkeling omdat er geen sprake is van een verandering in de ruimtelijke uitstraling.

Verordening Ruimte 2014

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende beleid is relevant voor het bestemmingsplan. Ook is per onderwerp onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan het betreffende beleid.

Artikel 2.1.1 Regels voor de bebouwde ruimte en mobiliteit

lid 1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Beoogde ontwikkeling

De in de Verordening opgenomen Ladder is qua inhoud gelijk aan de Ladder uit het Bro, welke in paragraaf 3.1 behandeld is. Een verwijzing naar deze paragraaf volstaat daarom.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (2011)

Voor het gehele grondgebied van Midden-Delfland is een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid vast. Midden-Delfland wil ten volle gebruikmaken van de mogelijkheden die de Wro biedt. De hoofddoelen van de structuurvisie zijn daarom als volgt geformuleerd:

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

De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland®2025, de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 en het Landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze ontwerpstructuurvisie. Deze bevatten echter geen concreet beleid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

Het streefbeeld voor de toekomst van Midden-Delfland is opgetekend in de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 en in de Visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025. Kern van de Gebiedsvisie is het versterken van bestaande kwaliteiten van het landschap. Motto van de Visie Vitale Dorpen is behoud door ontwikkeling. De visies geven globaal de koers aan op het gebied van wonen. De Woonvisie bouwt voort op de keuzes en uitspraken in de beide toekomstvisies en op de op 10 maart 2009 door de raad vastgestelde 'Startnotitie Woonvisie'.

De woonvisie is opgesteld voor de periode 2010-2025 (overeenkomstig de termijn van andere plannen) en bevat een toekomstvisie en beleidsambities voor de lange(re) termijn en een concreet uitvoeringsprogramma voor de korte termijn. In de woonvisie ligt de nadruk op het wonen in de dorpen, de woonvisie bevat geen gerichte doelstellingen en uitwerking voor het buitengebied. Uit de woningmarktanalyse, de visie en de ambities komt het volgende gewenste nieuwbouwprogramma 2010 tot 2025 naar voren:

<i>Segment</i>	<i>Aantal in bandbreedte</i>	<i>%</i>
huur tot huurtoeslaggrens (€648)	250 - 300	24%
huur duur (>€648)	70 - 80	7%
koop goedkoop (€183.000)	90 - 110	9%
koop betaalbaar (€183.000-€255.000)	100 - 120	10%
koop middelduur (€255.000 - €465.000)	300 - 360	30%
koop duur (>€465.000)	210 - 250	20%
totaal	1.020 - 1.220	100%
<i>Kenmerken</i>		
% huur - koop		31% - 69%
% eengezins - meergezins		33% - 67%
% sociale huur		24%
% sociale huur + koop		33%

Hieruit blijkt dat er binnen de gemeente tot en met 2025 behoefte is aan 210 tot 250 nieuwe koopwoningen in het dure segment. De beoogde ontwikkeling betreft weliswaar geen nieuwbouw, maar wanneer de woning door derden bewoond gaat worden, wordt wel bijgedragen aan de behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Bodem

Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft in feite een functiewijziging naar een bodemgevoelige functie. Met oog op de huidige bestemming en het huidige gebruik kan echter gesteld worden dat de bodemkwaliteit reeds geschikt is voor het gebruik als woning voor derden. Daarom kan afgezien worden van nader bodemonderzoek. Het aspect 'bodem' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Het plan is besproken en afgestemd op de voorwaarden van het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD).

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategische keuzes, 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 gaat het beheer en onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

In het kader van de afstemming van het waterbeleid met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening heeft het hoogheemraadschap in 2007 een Waterkansenkaart opgesteld. Deze Waterkansenkaart kan gezien worden als de nadere, gebiedsspecifieke uitwerking van de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland.

Ten slotte is in 2012 de nieuwe Handreiking Watertoets vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor ruimtelijke planvorming. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Midden-Delfland is een gebiedsgericht plan van de gemeente en het Hoogheemraadschap waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol. Ook ontwikkelingen als de Europese Kaderrichtlijn Water, landelijk beleid als het waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21,) en gemeentelijke plannen, zoals een gemeentelijk rioleringsplan, komen samen in het Waterplan. Het Waterplan bestaat uit drie fasen. De watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. De watervisie geeft op hoofdlijnen de doelstelling aan op het gebied van waterbeheer in de gemeente Midden-Delfland.

De visie is uitgewerkt in het waterstructuurplan. Het waterstructuurplan geeft op kaart en in beschrijving weer wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Bovendien maken de gemeente en Delfland afspraken over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma van het waterplan.

Het Waterplan is slechts een van de plannen die in Midden-Delfland spelen. Het Waterplan is afgestemd met het Landschapsontwikkelingsplan 2025, de FES-proeftuin, KRW-gebiedsproces en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Foppenpolder 3 en heeft in de huidige situatie een maatschappelijke bestemming.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit tochteerdgronden en klei. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld.

Waterkwantiteit

In het plangebied is geen water aanwezig.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Er liggen geen KRW-lichamen in of nabij het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het projectgebied is in de huidige situatie aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het juridisch-planologisch mogelijk maken van bewoning van een bedrijfswoning door derden. De bestemming verandert niet. Tevens is in de toekomst een kleine uitbreiding van de bebouwing beoogd.

Waterkwantiteit

Conform de nieuwe Handreiking watertoets voor gemeenten van het Hoogheemraadschap Delfland (2012) geldt als richtlijn voor het watersysteem het 'standstill beginsel'. Dit betekent dat de ontwikkeling niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag leiden.

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging zonder ruimtelijke ingrepen. De toekomstige uitbouw komt op gronden die voor een groot deel reeds verhard zijn. De waterhuishoudkundige situatie wijzigt niet.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid wordt voor de nieuwbouw een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het plan is besproken en afgestemd op de voorwaarden van het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD).

4.3 Wegverkeerslawaaï

Beoogde ontwikkeling

Binnen het plangebied wordt bewoning door derden toegestaan in een bestaande dienstwoning. In de Wgh is aangegeven dat voor nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) akoestisch onderzoek nodig is.

Onderzoek

In onderhavige situatie is geen sprake van nieuwbouw. Om onderstaande redenen is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd:

- de uiterste grenswaarde van bedrijfswoningen bedraagt 53 dB. De uiterste grenswaarde voor woningen (vervangende nieuwbouw in buitenstedelijke situaties) bedraagt 58 dB. De uiterste grenswaarde ligt niet lager dan bij de huidige bestemming;
- het aantal geluidgehinderden in de nieuwe situatie zal niet toenemen. Er worden geen extra wooneenheden mogelijk gemaakt;
- de woningen worden niet gesloopt, de stedenbouwkundige opzet zal dus niet wijzigen en de woningen komen niet dicht bij de weg te liggen.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï staat de functiewijziging van bedrijfswoningen naar burgerwoningen niet in de weg.

4.4 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Zowel in de huidige als de toekomstige situatie wordt het perceel ontsloten via de Foppenpolder. Deze weg komt uit op de Oude Veiling. In noordelijke richting is Maasland binnen korte tijd te bereiken, in zuidelijke richting de A20 en Maassluis.

Verkeersgeneratie en parkeren

Om de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte te bepalen is gekeken naar de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De verkeersgeneratie van een vrijstaande woning in een matig stedelijk gebied, rest van de bebouwde kom, bedraagt 8,2 mvt/etmaal. Het verkeer wordt afgewikkeld via de Foppenpolder en de Oude Veiling. De parkeerbehoefte bedraagt 3 parkeerplaatsen. Deze worden allen op eigen terrein gerealiseerd. Overigens treedt er geen verandering op ten opzichte van de huidige situatie: de dienstwoning is reeds als woning in gebruik.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.7 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

1. De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.

2. Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op

het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

Gelet op de omvang van de ontwikkeling valt het plan binnen één van de aangewezen categorieën uit het Besluit nibm. Omdat het Besluit nibm van toepassing is kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Luchtkwaliteitsonderzoek kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) hoort. De concentraties stikstofdioxide en fijnstof direct langs de Oude Veiling ter plaatse van het plangebied liggen respectievelijk rond en ruim onder de 35 µg / m³. De luchtkwaliteit is daarom 'goed' te noemen.

Conclusie

Dit plan valt onder het besluit Nibm en leidt bovendien niet tot toename aan verkeersbewegingen en heeft daarmee geen invloed op de kwaliteit van de lucht. Ter plaatse van het projectgebied wordt ruimschoots aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit voldaan. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de functiewijziging niet in de weg.

4.6 Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van nieuwe ontwikkelingen op de omgeving vindt plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden kunnen worden aangehouden.

Onderzoek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel van de dierenkliniek aan de Foppenpolder 1. Enkele meters ten westen van de dierenkliniek ligt een mestplaat, met daarnaast een rij paardenboxen. Volgens de Activiteitenbesluit Internet Module geldt voor inrichtingen waar op enig moment meer dan 3 m³ mest aanwezig is een richtafstand van 50 m tot gevoelige functies buiten de bebouwde kom, en 100 m tot gevoelige functies binnen de bebouwde kom. De richtafstand geldt vanaf de mestplaat. Tussen het emissiepunt van een stal en een gevoelige functie gelden dezelfde afstanden. Vanwege de open gevel van de stallen is de gevel in dit geval gelijk aan het emissiepunt.

Hoewel het plangebied en de directe omgeving op basis van de verkeerswetgeving tot de bebouwde kom behoort (de bebouwde kom begint ca. 150 m ten zuiden van het plangebied ter plaatse van de kruising Kortebuurt-Oude Veiling), kan de aard van het gebied getypeerd worden als liggend *buiten* de bebouwde kom. Op basis van vaste jurisprudentie van de Raad van State kan de bebouwde kom omschreven worden als 'een gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft met een dito personendichtheid'. De bedrijfswoning ligt aan een doodlopende weg in het zuidelijkste puntje van de kern en is aan drie zijden omsloten door het buitengebied. De afstand tot de woonbebouwing aan de rand van de kern bedraagt zo'n 170 m. De personendichtheid van de directe omgeving is laag.

Met inachtneming van het bovenstaande kunnen de richtafstanden van 50 m gehanteerd worden. De afstand tussen de gevel van de stallen, die in het verlengde ligt van de voorzijde van de mestplaat, en de gevel van de bestaande woning bedraagt 61 m. De afstand tot de toekomstige uitbreiding van de woning bedraagt 57 m. Aan de richtafstand uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Conclusie

Aan de richtafstanden vanuit de mestplaat en stallen wordt voldaan. Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Externe veiligheid

Beleid en Normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- a. bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- b. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

Uit informatie van de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Ca. 260 m ten zuiden van het plangebied ligt de A20, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Tevens liggen hier een aantal buisleidingen. Vanwege de afstand tot het plangebied en het feit dat de personendichtheid niet toeneemt is het niet nodig nader onderzoek naar de externe veiligheid te verrichten.

Het aspect 'externe veiligheid' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Beleid

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Bestemmingsplan

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Midden-Delfland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (2010) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde 100 m².

Archeologiebeleid Midden-Delfland

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk.

De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijke archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode-specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden, worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek. Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten. Het archeologisch kaartbeeld is echter niet statisch. In de loop der tijd zal de kennis over het bodemarchief toenemen.

Onderzoek

De archeologische beleidskaart van de gemeente Midden-Delfland is een archeologisch verwachtingsmodel, waaraan grenzen zijn gekoppeld tot waar voorgenomen bodemingrepen worden vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek. Omdat er sprake is van een gedifferentieerde archeologische verwachting, is er ook sprake van gedifferentieerde vrijstellingszones. Volgens de archeologische beleidskaart geldt binnen het plangebied een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. Hier geldt dat er archeologisch onderzoek gedaan moet worden indien er bouwwerken worden gebouwd die een oppervlakte van meer dan 100 m² hebben, en een diepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld. In geval van bodemverstorende werkzaamheden moet archeologisch onderzoek uitwijzen of er archeologische waarden worden verstoord.

Bij de beoogde ontwikkeling (het toestaan van bewoning door derden) is er geen sprake van bodemverstorende werkzaamheden. Archeologisch onderzoek is dus niet aan de orde in dit kader. Het is nog niet duidelijk hoe het ontwerp van de toekomstige uitbouw aan de voorzijde er uit gaat zien. Op basis van de regels van de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan, mag er ten hoogste 80 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgericht worden op het erf. De uitbouw kan dus niet groter worden dan 80 m², waardoor de onderzoeksgrens van 100 m² niet overschreden wordt. Ook in het kader van de beoogde nieuwbouw kan dus worden afgezien van archeologisch onderzoek.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8.2 Cultuurhistorie

Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Onderzoek en conclusie

De bebouwing is niet opgenomen op de gemeentelijke-, provinciale-, of rijksmonumentenlijst. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een perceel met twee voormalige agrarische gebouwen en een tuin.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van Maatschappelijk - Zorg naar Wonen. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats.

Normstelling

Provinciale Verordening

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden die deel uitmaken van de EHS, alsmede de bescherming van belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden plaatsvinden die onderdeel zijn van de EHS of in belangrijke weidevogelgebieden, geldt het nee, tenzij-principe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie plaatsvinden, wanneer er effecten optreden.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dieren en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op ca. 140 m afstand liggen de dichtstbijzijnde EHS-gronden. Dit natuurgebied wordt niet beïnvloed door de beoogde ontwikkeling, aangezien er geen fysieke ingrepen plaatsvinden. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Er vinden geen fysieke ingrepen of werkzaamheden zoals slopen en bouwen plaats in het kader van de planologische wijziging van het gebruik. In de voortuin van de woning staat geen beplanting die geschikt is als verblijfplaats voor beschermde diersoorten. Hierdoor is er geen sprake van bijvoorbeeld verstoring van broedvogels of aantasting van beschermde soorten wanneer de beoogde uitbouw aan de voorzijde gebouwd wordt.

Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Gezien de bovenstaande conclusies staat de Flora- en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

Uitgewerkte bestemmingsregeling

Uitgangspunt bij het opstellen van de regels in deze partiële herziening is het bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' van de gemeente Midden-Delfland. Hieronder zijn de regels van dit plan kort toegelicht.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel staat het plan, het vigerende plan en de bijbehorende kaart beschreven.

Bestemmingsregels (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven dat de regels uit het bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' onverminderd van toepassing zijn op deze partiële herziening. Dit impliceert dat alle regels (de begrippen, wijze van meten, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels) ook voor dit plan gelden. Om die reden is het niet noodzakelijk in dit plan een volledige set regels op te nemen, de verwijzing naar het 'moederplan' volstaat. Wel is in het artikel opgenomen dat de bedrijfswoning aan de Foppenpolder 3 ook door derden bewoond mag worden. Dit moet gezien worden als een aanvulling op de vigerende regels.

Titel (artikel 3)

De titel van dit plan is: '3e partiële herziening Kern Maasland' van de gemeente Midden-Delfland. Deze titel kan worden gebruikt bij verwijzingen in stukken.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij bestemmingsplannen die één of meer ontwikkelingen bevatten, moet vanwege de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan, een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is echter niet verplicht als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar.

De initiatiefnemer draagt de kosten van het maken van het bestemmingsplan. De kosten van de ambtelijke uren voor de procedure worden op de initiatiefnemers verhaald door het opleggen van leges. Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt en om die reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan “3^e herziening Kern Maasland 2008: Foppenpolder 3 Maasland” is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 22 april 2014 aan de overleginstanties toegezonden. De vooroverlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken een reactie te geven op het plan.

Het voorontwerp bestemmingsplan is per e-mail toegestuurd aan de onderstaande instanties:

1. Ministerie van Defensie;
2. Ministerie van Economische Zaken;
3. Rijkswaterstaat;
4. Hoogheemraadschap van Delfland;
5. Veiligheidsregio Haaglanden;
6. Stadsgewest Haaglanden;
7. Nederlandse Gasunie;
8. KPN;
9. Tennet;
10. Evides;
11. Pipeline Controle;
12. Westland Infra;
13. VAC Midden-Delfland;
14. LTO Noord, afdeling Delflands Groen.

Het plan is niet verzonden aan de provincie Zuid-Holland, omdat het plan niet strijdig is met provinciale belangen. Het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio Haaglanden hebben een reactie gegeven. De reacties en de beantwoording zijn opgenomen in de Nota vooroverleg in Bijlage 1.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan '3e partiële herziening Kern Maasland' heeft vanaf 11 juli 2014 gedurende 6 weken digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Nota vooroverleg

Registratienummer : 2014-18042 / 14Z.003282
**Onderwerp : nota beantwoording vooroverleg 3^e herziening Kern
Maasland 2008: Foppenspolder 3 Maasland**

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan "3^e herziening Kern Maasland 2008: Foppenspolder 3 Maasland" is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 22 april 2014 aan de overleginstanties toegezonden. De vooroverlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken een reactie te geven op het plan.

Resultaten vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is per e-mail toegestuurd aan de onderstaande instanties:

1. Ministerie van Defensie;
2. Ministerie van Economische Zaken;
3. Rijkswaterstaat;
4. Hoogheemraadschap van Delfland;
5. Veiligheidsregio Haaglanden;
6. Stadsgewest Haaglanden;
7. Nederlandse Gasunie;
8. KPN;
9. Tennet;
10. Evides;
11. Pipeline Controle;
12. Westland Infra;
13. VAC Midden-Delfland;
14. LTO Noord, afdeling Delflands Groen.

Het plan is niet verzonden aan de provincie Zuid-Holland, omdat het plan niet strijdig is met provinciale belangen. Wij hebben een reactie ontvangen van de instanties genoemd onder 4 en 5.

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap kan instemmen met het plan. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

Beantwoording

Wij nemen kennis van deze reactie.

Veiligheidsregio Haaglanden

De woning ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A20 voor brandbare gassen en giftige stoffen. Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op een juridische wijziging en er geen wijzigingen plaats vinden aan het bouwwerk, geeft de veiligheidsregio geen advies op deze herziening.

Beantwoording

Wij leiden uit deze reactie af dat de rijksweg A20 geen planologische belemmering vormt voor de bestemmingswijziging van de woning.

Conclusie

De ingekomen vooroverlegreacties leiden niet tot aanpassingen aan het plan.