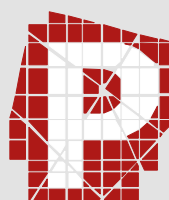
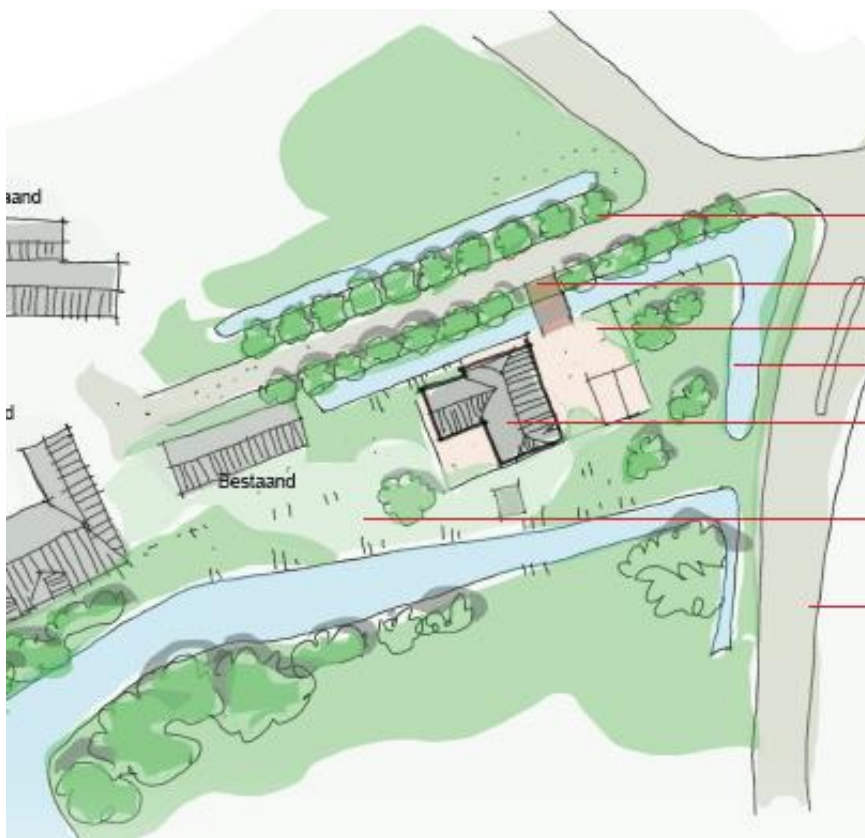


Ruimtelijke Onderbouwing

Gaagweg 2A Schipluiden

Gemeente Midden-Delfland



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Status: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1842. ovGaagweg2aSL.va01

Datum: 18 maart 2019

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18033



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Toelichting.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Ontwikkelingen	5
1.5	leeswijzer	8
2	Ruimtelijk beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en Regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.4	Conclusie	15
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid.....	16
3.1	Bedrijven en milieuzonering	16
3.2	Geluidhinder	17
3.3	Flora en Fauna	17
3.4	Bodem	19
3.5	Luchtkwaliteit	19
3.6	Externe Veiligheid	20
3.7	Archeologie	22
3.8	Waterhuishouding	23
3.9	Verkeer en Parkeren	26
3.10	Overig: luchtvaartverkeerzone.....	26
4	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	27
4.1	Economische uitvoerbaarheid	27
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27



1 Toelichting

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Gaagweg 2A is in de bestaande situatie een kleine woning met aanbouwen en bijgebouwen gelegen. De woning en bijgebouwen verkeren in een slechte staat. Het voornemen is om de woning en de bijgebouwen te slopen en een nieuwe woning terug te bouwen. Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het grondoppervlak van de nieuwe woning wordt groter en aan de oostzijde wordt een deel van de tuinbestemming gebruikt om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Om het plan toch mogelijk te maken is een planologische procedure noodzakelijk. Als planologische procedure is gekozen voor een uitgebreide omgevingsvergunning. Deze vergunning dient vergezeld te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend plan is de vereiste ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel ligt aan de provinciale weg langs Schipluiden



Luchtfoto plangebied met omgeving, plangebied in rode cirkel (bron: Google Earth)



Luchtfoto met planlocatie (bron: Restauro)



1.3 Vigerend bestemmingsplan



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, locatie nieuwe woning bij blauwe marker

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (nov. 2014) heeft het perceel de bestemmingen Wonen, Tuin, de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en]Waterstaat – Waterkering. De beoogde locatie voor de nieuwe woning ligt binnen het bouwvlak. Het is niet toegestaan een bestaand hoofdgebouw met een vergroot grondvlak terug te bouwen. Tevens wordt de parkeeroplossing opgelost ter plaatse van de bestemming Tuin. In de bestemming Tuin mag niet geparkeerd worden. Tot slot zijn hoofdgebouwen binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering niet toegestaan zonder toestemming van de beheerder van de waterkering. Om het plan mogelijk te maken is daarom een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivatie voor de functiewijziging als onderdeel van de uitgebreide omgevingsvergunning.

1.4 Ontwikkelingen

Het plan betreft het slopen van een bestaande woningen met aanbouwen en bijgebouwen. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe grotere woning. Onderstaand en op de volgende pagina is de architectonische uitwerking van de woning weergegeven. De woning bestaat uit 1 laag met een kap. De goothoogte is circa 3,5 meter en de nokhoogte is circa 8 meter. De stedenbouwkundige invulling is gebaseerd op de stedenbouwkundige studie van Restauro architecten, nader uitgewerkt door Wubben.Chan architecten. Door de nieuwe invulling ontstaat een betere afronding van het ensemble van hoofdgebouwen waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt. Het plan zorgt ook voor een verbeterde uitstraling van de Gaagweg ter hoogte van de toegangsweg de Dorpsstraat Schipluiden in. Voor aanvullende onderbouwing van de beoogde ontwikkeling wordt verwezen naar de stedenbouwkudie studie van Reatuaro en Wubben.Chan welke is opgenomen als bijlage 1.

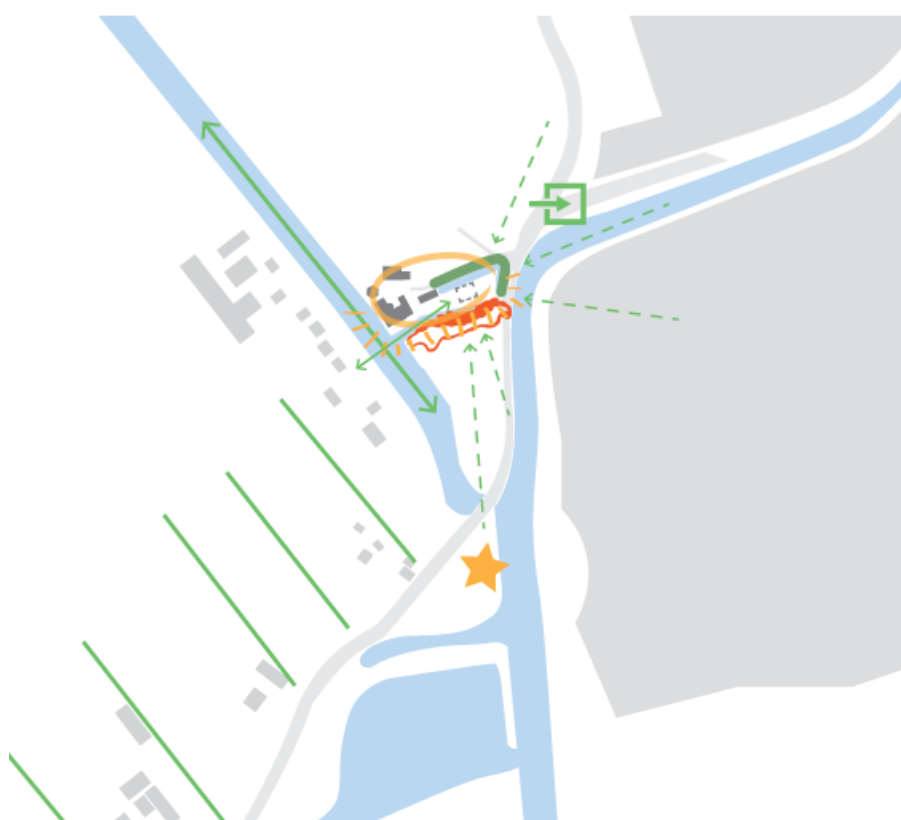




bestaande omgeving

- Gaagweg en Zijde splitsen omgeving in verschillende segmenten met verschillende sferen
- Weerszijden "knooppunt" Gaagweg en Zijde gemarkeerd door kenmerkende gebouw-ensembles, de molen en -woning en het erf van de monumentale boerderij
- directe omgeving van locatie kent geen eenduidige sfeer, maar hybride
- locatie in verlengde van lint Gaagweg
- locatie tegenover entree naar dorp
- locatie heeft eigen karakter, enigszins op zichzelf staand in omgeving

Analyse bestaande situatie (bron: Restauro)



kwaliteiten en kansen

kwaliteit:

- boezemsloot en dijk zijn kenmerkend voor polderlocatie
- lintbebouwing aan Gaagweg typisch voor polder
- molen Korpershoek en monumentale boerderij zijn markante gebouwen, herkenningspunten van de omgeving
- locatie heeft geheel eigen karakter, enigszins op zichzelf staand in omgeving (enclave?)
- erf met karakteristieke oprijlaan en rijzige bomen
- rijke begroeiing aan Gaagweg draagt bij aan intiemiteit en besloten karakter

kans:

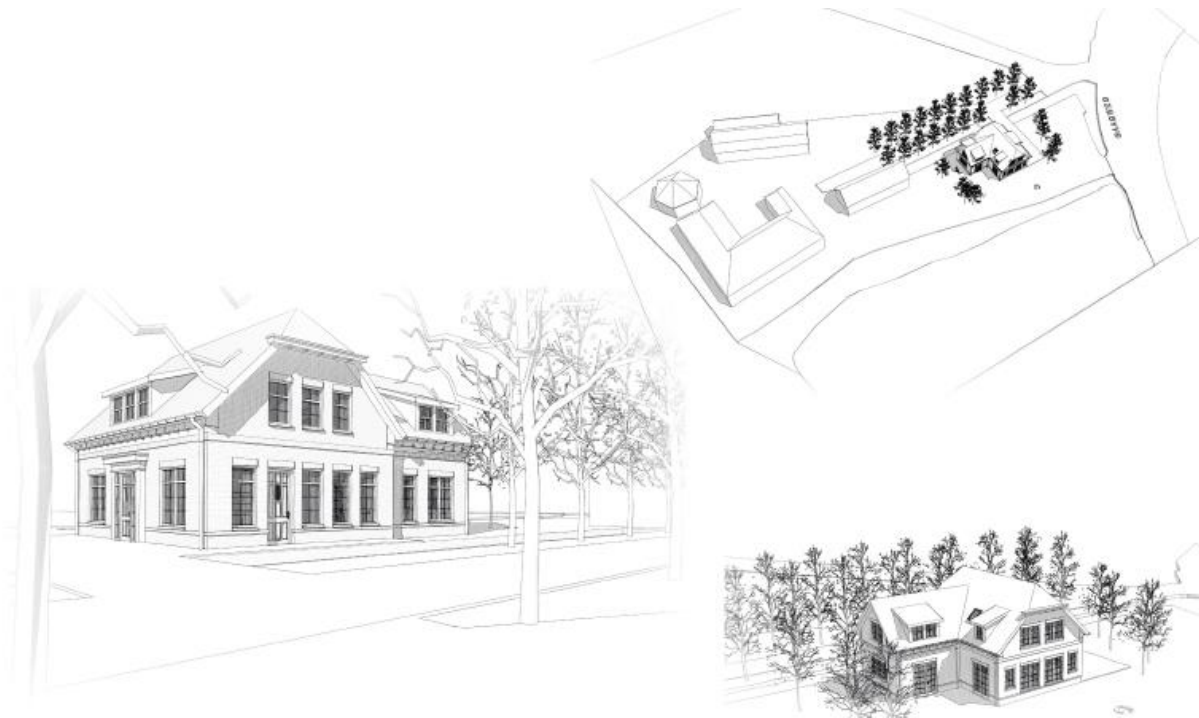
- bebouwingsensemble op erf boerderij versterken
- verrommeling erf tegengaan
- bebouwingsensemble inzetten in dorpsgezicht bij entree Schipluiden
- spel uitzicht en toevallige doorkijkjes onderstreept besloten, eigen karakter locatie

aandachtspunt:

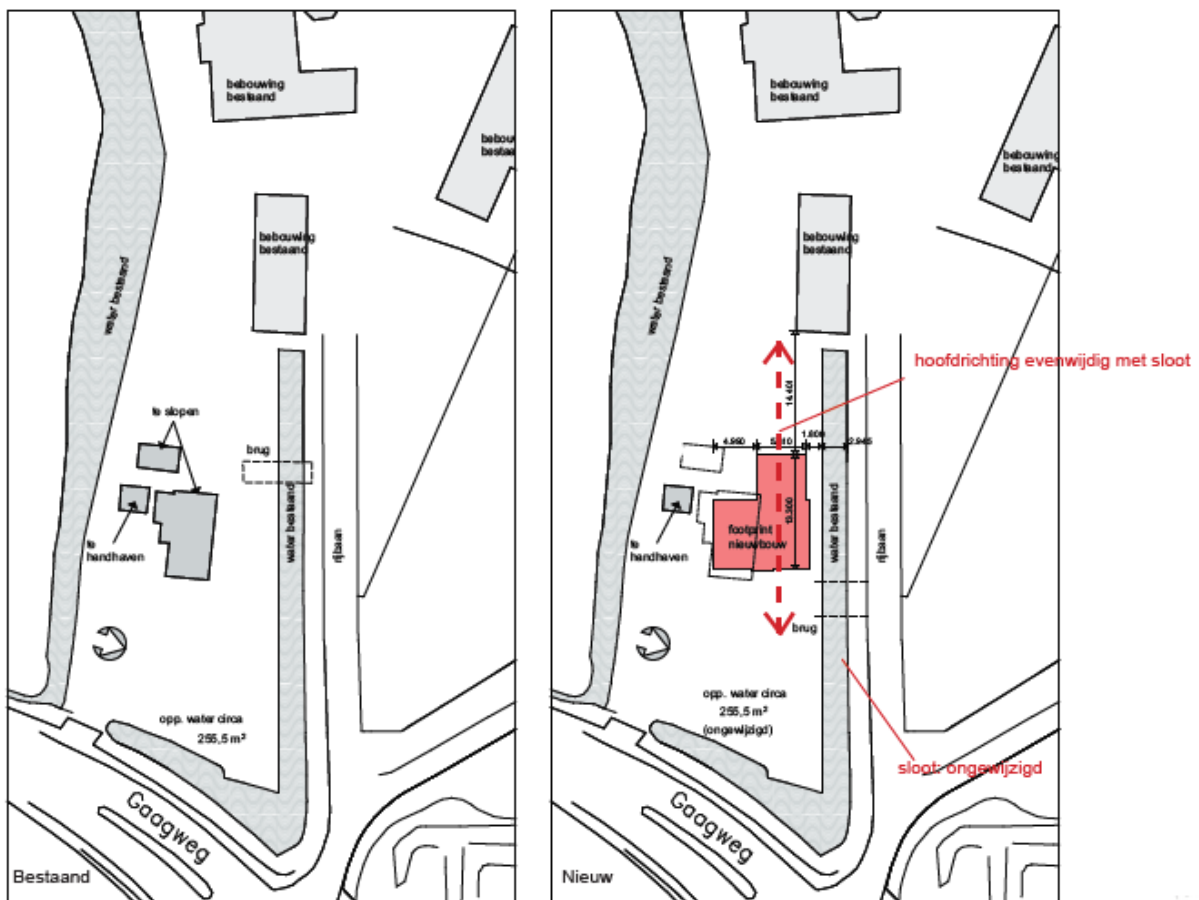
- geriefbosje sluit locatie visueel af van omgeving
- dichte begroeiing geriefbosje vangt veel wind af voor de molen

Inventarisatie Kwaliteiten en Kansen (bron: Restauro)





Sfeerimpressie nieuwe woning (bron: Wubben.Chan architecten)



Situatietekeningen bestaand en nieuw Gaagweg 2A (bron: Wubben.Chan architecten)



1.5 leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding en het plan beschreven. In hoofdstuk 2 volgt de beleidsmatige onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het plan voldoet aan de wettelijke (milieu-) regelgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de regels zoals die gelden voor het bestemmingsplan.



2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) kiest het Rijk een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn. Een uitwerking van de SVIR is de '**ladder voor duurzame verstedelijking**'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het een procesvereiste (conform het Besluit ruimtelijke ordening) deze te toetsen aan 'de ladder'. Doel van 'de ladder' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hiermee wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In hoofdlijnen moet afgewogen worden of er daadwerkelijk behoefte is voor het plan, dat eerst gezocht moet worden naar een invulling van het plan in het stedelijk gebied en dat de locatie goed bereikbaar is.

Planspecifiek

Door het nationale karakter van de SVIR en de kleine schaal van onderhavig plan, namelijk de sloop van een bestaande woning en herbouw van een nieuwe grotere woning, heeft dit plan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Het plan is dermate kleinschalig dat de ladder duurzame ontwikkeling niet van toepassing is. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in strijd is met de SVIR.

2.2 Provinciaal en Regionaal beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM, juli 2014) stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening op (boven)regionaal niveau en geeft maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat houdt in dat de provincie voorziet in een aantrekkelijke leefomgeving met goed functionerend mobiliteitsnetwerk en voldoende ruimte om te ondernemen. De VRM bevat als nieuwe sturingsfilosofie o.a. ruimte bieden aan ontwikkelingen, aansluiten bij maatschappelijke vragen en minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM is opgesteld volgens het principe van ontwikkelingsplanologie. Dit betekent dat er geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld wordt nagestreefd, maar een perspectief wordt geschetst voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de provincie als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Planspecifiek

Uit de bij de visie behorende kaarten blijkt dat het plan in een gebied ligt met diverse landschappelijke aanduidingen: het veenlandschap groene hart, stiltegebied, groene buffer en molenbiotoop. Daarnaast gelden nog wat meer algemene aanduidingen zoals: hoog stedelijk gebied, bescherming tegen overstroming van regionale wateren, warmte en CO₂ en glastuinbouwgebied.



Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. De provincie maakt daarbij een onderscheid tussen inpassing, aanpassing en transformatie. Het voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing' als deze aansluit bij de aard en schaal van het landschap, en daarmee volledig past binnen de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. Dat geldt voor het onderhavige plan.

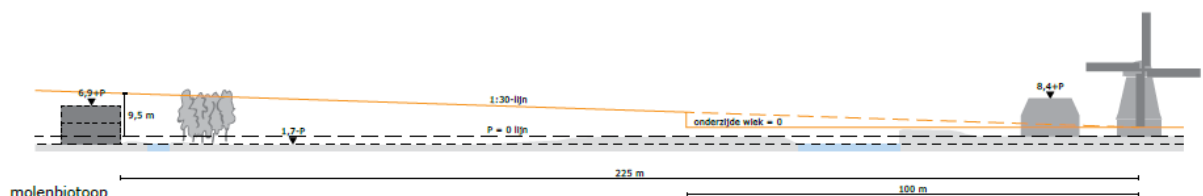
Voor het plangebied geldt beschermingscategorie 2 (gebied met een specifieke waarde). De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De volgende gebieden hebben specifieke waarden: belangrijke weidevogelgebieden, openbare recreatiegebieden, groene buffers. Voorliggend plangebied valt in het gebied aangeduid als groene buffer. Deze gebieden zijn aangeduid vanwege: 'hun belang voor de identiteit, geleding en leefkwaliteit van het stedelijk gebied'. Voorliggend plan houdt de sloop nieuwbouw van de bestaande woning in met expliciete aandacht voor de landschappelijk inpassing. Het plan draagt zo bij aan kwalitatieve uitstraling van het gebied en daarmee een verbetering van de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied.

Vanuit de meer algemene aanduidingen vloeien geen aanvullende randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

Tegelijk met de VRM heeft de provincie de **Verordening Ruimte** vastgesteld. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de VRM. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Voor het provinciale beleid geldt dat gezien het schaalniveau er geen strijdigheid is met de kleinschalige ontwikkeling van onderhavig plan. Het plan leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen van provinciaal belang. Omdat het plan vervanging van bestaande bebouwing betreft is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling of ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de verordening. De kavel blijft compact ingericht en doet geen afbreuk aan de hoog gewaardeerde landschappelijke waarden. Er treedt geen wijziging op in de bestaande openheid van het gebied en de karakteristieke landschappelijke inrichtingskwaliteiten van de locatie zelf blijven behouden, zoals de aanwezige sloten.

De verordening schrijft voor dat planlocaties die liggen binnen een molenbiotop van een molen, het plan de windvang van die molen voldoende moet garanderen. De planlocatie valt binnen de molenbiotop van de zuidelijk gelegen molen Korpershoek.



Visualisatie maximale bouwhoogte plan als gevolg van molen Korpershoek (bron: Restauro Architecten)

De hoogte is berekend met behulp van de 'Handreiking Molenbiotopen 2011, Provincie Zuid-Holland'. De maximale nokhoogte op de planlocatie, zonder de windvang van de molen negatief te beïnvloeden, bedraagt: 9,5 meter vanaf peil (onderkant molen). De planlocatie ligt 1,7 meter beneden peil. De



bouwhoogte op de locatie bedraagt derhalve 11,2 meter. De beoogde nokhoogte van de nieuwe woning bedraagt 8,2 meter. De locatie wordt tevens opgehoogd met ca. 0,6 meter. De nokhoogte komt daarmee op $8,2\text{ m} + 0,6\text{ m} = 8,8\text{ meter}$. Het plan blijft onder de maximaal toegestane bouwhoogte van 11,2 meter. Het plan vormt dus geen belemmering voor de windvang van de molen.

Gezien bovenstaande conclusies past de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van de provinciale visie en verordening.

2.2.2 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

Voor het grondgebied van de gemeente en een deel van omliggende gemeenten is in overleg met belanghebbenden een integrale gebiedsvisie opgesteld (september 2005). Daarin is als streefbeeld opgenomen dat het Midden-Delflandgebied nog sterker dan nu een waardevol open groengebied moet zijn in de drukbevolkte Zuidvleugel van de Randstad. Als vervolg op de gebiedsvisie is het **Landschapontwikkelingsperspectief (LOP)** Midden-Delfland in 2009 opgesteld. Het LOP brengt de huidige kwaliteiten in beeld en geeft de gewenste economische, ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen voor Midden-Delfland aan. Dit is voor alle 19 polders in het Midden-Delflandgebied uitgewerkt. Het LOP vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) en projecten.

Planspecifiek

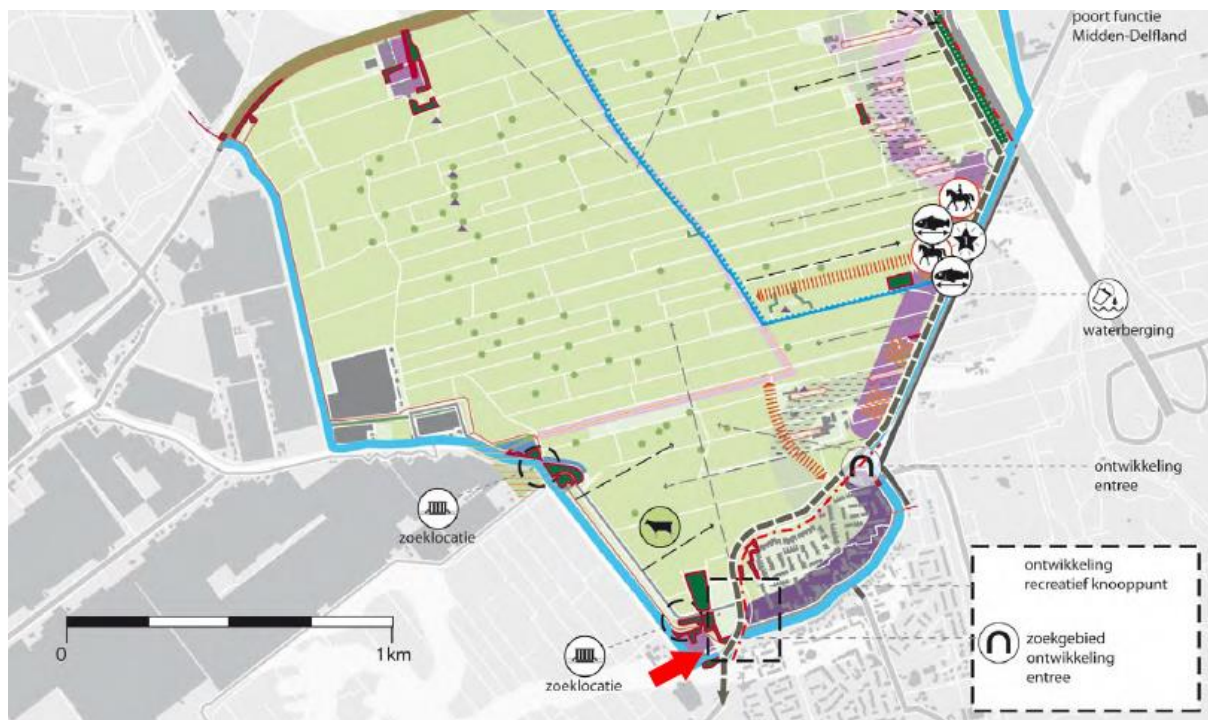
De gebiedsvisie benoemt zeven thema's voor de verdere ontwikkeling van Midden-Delfland tot 2025. Het LOP is een van de uitwerkingen voor het Midden-Delflandgebied. Het LOP vertaalt de zeven thema's uit de gebiedsvisie in een concreet landschapontwikkelingsperspectief voor Midden-Delfland tot 2025.

In het LOP wordt behoud en versterking van de verschillende kwaliteiten van de polders nagestreefd. Algemene kernkwaliteiten van het LOP die van toepassing zijn op deze planontwikkeling, zijn versterking van:

- **agrarische identiteit:** De vervangende nieuwbouw voorziet in een typologie die aansluit bij de boerderijbebouwing in de omgeving.
- **openheid:** bestaande zichtlijnen richting de polder worden behouden, de woning wordt ter plaatste van het bestaande erf gebouwd.
- **verbinding tussen stad en land:** er wordt ernaar gestreefd geen verdichtende ontwikkelingen toe te staan. Het plan betreft vervangende nieuwbouw, waarmee geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. De bebouwing neemt echter wel aanzienlijk in volume toe. De kwaliteit van deze nieuwbouw zit in passende vervangende nieuwbouw die aansluit op het landelijke agrarische karakter van het gebied.
- **kwaliteit van de randen/open ruimte:** het perceel bevindt zich aan de doorgaande Gaagweg. De ruimtelijke kwaliteit van de Gaagweg wijzigt niet door de vervangende nieuwbouw.

Het perceel ligt in de Klaas Engelbrechtspolder. De Klaas Engelbrechtspolder kenmerkt zich volgens het LOP vanwege een grote open ruimte met een uniek verkavelingspatroon. Met name de westzijde is bijna geheel vrij van bebouwing. Daarnaast staan langs de Gaag en langs de kern Schipluiden diverse karakteristieke en cultuurhistorisch bijzondere boerderijen. Voor de polder wordt als randvoorwaarde voorgeschreven dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden moet blijven.





uitsnede LOP uitwerking Klaas Engelbrechtpolder kaart ruimtelijke kwaliteit (Rode pijl is planlocatie)

● Polder karakteristiek

 Versterken van het open agrarische karakter van het weidegebied met een versterkte inzet op weidevogelbeheer. Noordzijde blijft een duurzame grootschalige glastuinbouwgebied zonder uitbreidingsmogelijkheden in het open weidegebied.

 Open karakter van het weidegebied met herkenbare kreekruggen en eenduidige NW-ZO verkaveling behouden en versterken.

 Cultuurhistorische lint en boerenerven behouden en versterken d.m.v. het herstellen van karakteristieke erf inrichting en voorkomen van ongewenste rode ontwikkelingen buiten en binnen het erf. Ontwikkelingsprincipe: 'boerenerven' is hier van toepassing.

Sterke driedeling behouden en versterken. De harde overgang van het glascomplex aan de noordzijde met het open weidegebied in de zuidzijde versterken door het aanzetten de Dorppolderweg met laanbomen en verbreding van aangrenzende watergang.

De ervaring van openheid en structuur van de polder vanaf de randen behouden en versterken door het voorkomen van opgaande elementen in de polder en het ontwikkelen van wandelverbindingen door de polder over de kreekrug.

Het Kraaiennest kan zich sterker ontwikkelen tot een gebiedseigen recreatiegebied met ruimte voor natuurontwikkeling.

LOP uitwerking Dorppolder ruimtelijke kwaliteit 'karakteristiek'





LOP uitwerking Klaas Engelbrechtpolder ruimtelijke kwaliteit 'bebouwing' en diversen

De vervangende nieuwbouw langs de Gaagweg sluit aan op het voorgeschreven beleid voor de Klaas Engelbrechtpolder. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd aansluitend op een bestaande cultuurhistorisch waardevol erf. In de planontwikkeling is expliciet rekening gehouden met de aansluiting en afronding van de naastgelegen bebouwing, zie ook de stedenbouwkundige studie in bijlage 1. De bestaande bebouwing zelf betreft geen Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In de visie is de planlocatie ook onderdeel van de ambitie om de recreatieve toegang van de polder te verbeteren. Voorliggend plan betreft een ontwikkeling op het woonperceel zelf. De ontwikkeling vormt geen nieuwe extra belemmering voor deze ambitie. Het plan is dan ook niet strijdig met de gebiedsvisie Midden-Delfland en het LOP.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Midden-Delfland 2025

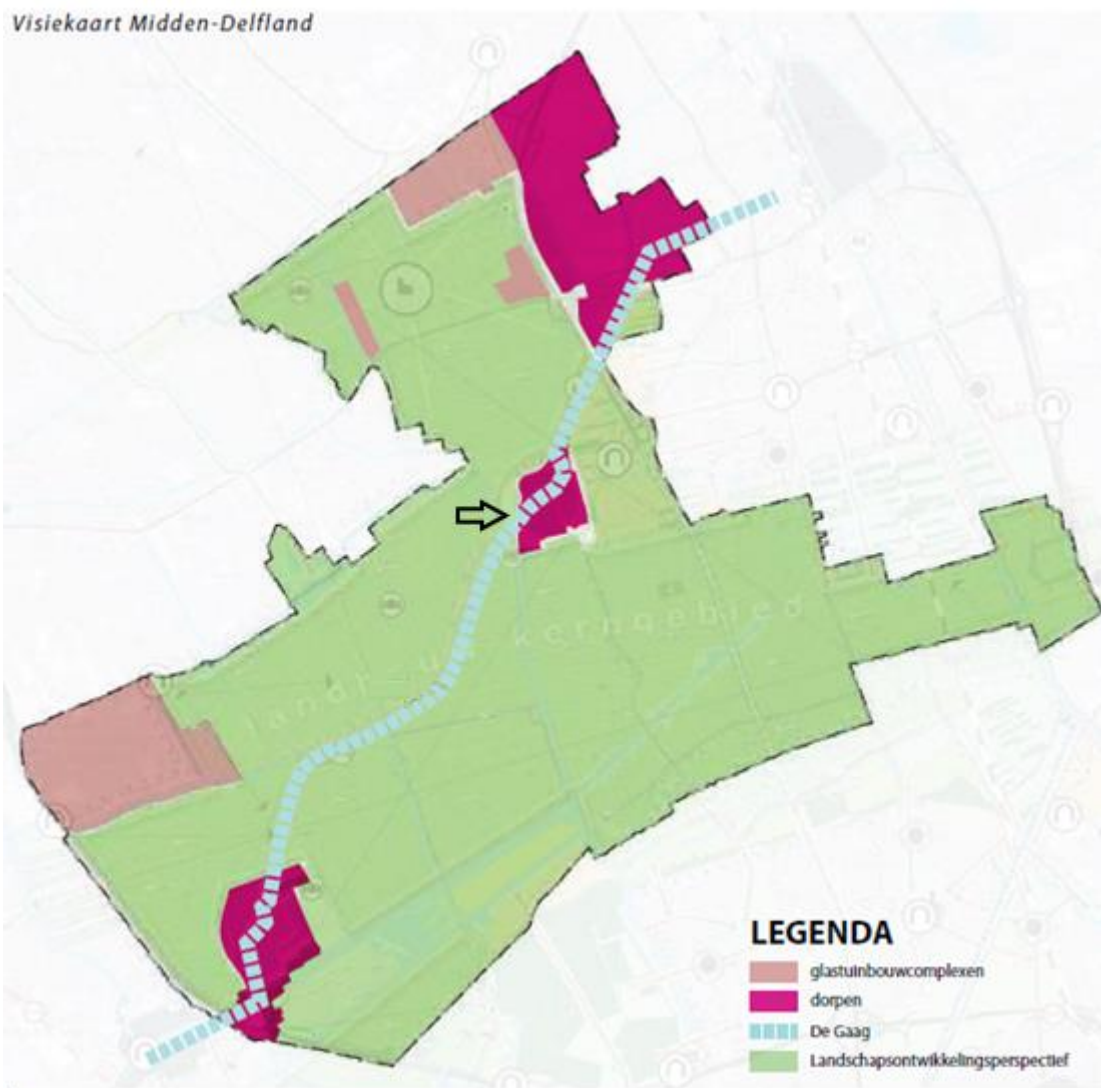
De gemeente heeft in haar Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (juli 2011) de onder 2.2.2 genoemde gebiedsvisie verankert en verder uitgewerkt op gemeentelijk niveau. Het (ook in 2.2.2 genoemde) LOP is daarbij aangemerkt als een uitwerking van de structuurvisie voor het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland.

In de structuurvisie is aangegeven dat het agrarisch landschap in de gemeente de afgelopen decennia is uitgegroeid tot een agrarisch-recreatief landschap, dat een oase van rust vormt te midden van de drukte van de zuidvleugel van de Randstad. Samen met de dorpen en buurtschappen vormt dit een aantrekkelijk geheel. De Structuurvisie bundelt het beleid dat hiervoor opgesteld is en zorgt voor het vastleggen en het behouden van deze kwaliteiten.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt in het groene plandeel grenzend aan de kern van Schipluiden. In de structuurvisie is aangegeven dat voor de landelijke gebieden (groen) het landschapsontwikkelingsvisie (LOP) het beleidskader is.





Visiekaart structuurvisie Midden Delfland (plangebied nabij pijl)

2.3.2 Economisch beleidskader Midden-Delfland 2012-2016

Ook het gemeentelijk economisch beleidskader (2012) borduurt voort op de gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 en het LOP. Het schept o.a. kaders voor het agrarisch kerngebied (waarbinnen het onderhavige plan valt) om bestaande kwaliteiten te beschermen en gewenste ontwikkelingen die het agrarisch kerngebied versterken mogelijk te maken. Het agrarisch kerngebied is het domein van de veehouderijsector, agrarisch aanverwante bedrijven en de recreatieve sector. Uiteindelijk doel: een landschap waarin burger, agrariër, stedeling en natuurliefhebber de ruimte hebben om te wonen, te werken en te recreëren, op een economisch, ruimtelijk en natuurlijk verantwoorde wijze.

2.3.3 Toeristisch recreatief beleidskader Midden-Delfland 2012

In het gemeentelijk toeristisch recreatief beleidskader (nov. 2012) is aangegeven dat in Midden-Delfland de afgelopen jaren er meer aandacht is voor recreatieve verblijfsvoorzieningen. De logies-accommodatie hebben aantrekkingskracht op recreanten die Midden-Delfland én de stad bezoeken. Ook de zakelijke markt weet deze accommodaties steeds vaker te vinden. Verblijfsvoorzieningen zijn er in vele soorten en maten: kamperen bij de boer, een natuurkampeerterrein, een bed&breakfast, appartementen, een hotel, etc. In Midden-Delfland is er ruimte voor al deze vormen van verblijfsvoorzieningen. Kleinschalige verblijfsvoorzieningen passen bij het agrarisch kerngebied en in



de dorpen. Binnen de poorten (gebieden op het snijvlak tussen stad en land) is ruimte voor grotere accommodaties.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt in het agrarisch kerngebied. De ontwikkeling betreft het vervangen van een woning en heeft daarom geen invloed op het toeristisch en recreatief beleid van de gemeente. De woning is in die zin ook geschikt als B&B. Hiermee kan het een aanvulling zijn voor het toeristisch aanbod. Dit gebruik wordt echter niet aangevraagd in voorliggend plan.

2.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van Rijksbeleid is het plan dermate kleinschalig dat er geen directe relatie is met dit beleid. Ten aanzien van het provinciaal en regionaal beleid sluit het plan op het aanwezige landschappelijke agrarische karakter, tast het geen kwaliteiten aan zoals bestaande slootpatronen en past de ontwikkeling binnen het bestaande erf. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid is voor de landschappelijke kwaliteiten vooral het provinciaal en regionaal beleid sturend. Aangezien het de herbouw van een woning betreft is er zeer beperkte relatie met het gemeentelijk economisch en toeristisch beleid. De omgevingsvergunning houdt dan ook geen inhoudelijke beleidswijziging in en betreft een planspecifieke uitwerking binnen het bestaande beleid. De betreffende beleidsdocumenten vormen derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

3.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

3.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor de te hanteren afstanden wordt veel met de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gewerkt. Dit is een richtlijn met aan te houden richtafstanden. Tevens kan nader naar afstanden gekeken worden op basis van het Activiteitenbesluit. Hierin is gericht per milieubelastende activiteit aangegeven wat aan te houden afstanden zijn om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.



Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het vervangen van een woning. De locatie is net buiten de bebouwde kom van Schipluiden gelegen. In de bestaande situatie is de grond reeds bestemd als Wonen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de gevoelige bestemming wonen reeds inpasbaar tussen andere bestemmingen. De bestaande tuinbestemming aan de oostzijde wordt voor een deel in gebruik genomen voor wonen om daar parkeren mogelijk te maken. Het betreft hier geen bebouwing. Aan de oostzijde ligt op ca. 110 meter een tankstation van Total. Op een afstand van ca 26 meter ten noorden van het Total tankstation ligt al een woning. Voorliggend plan vormt dan ook geen extra belemmering voor dit bedrijf. Aan de westzijde ligt een agrarisch aanverwant bedrijf. Dit bedrijf wordt ook al op een kortere afstand omringd door woningen.

Voorliggend plan vormt dan ook in het kader van bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de omgeving dan wel is de functie inpasbaar gezien de bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

3.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Om te bepalen of bij de nieuwe woning voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van het akoestisch onderzoek luidt:

'De geluidbelasting op de voorgevel van een nieuw te realiseren woning aan de Gaagweg 2A in Schipluiden bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op deze weg maximaal $L_{den}=53$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, wordt met 5 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Het ontwerp voldoet aan het Hogere waardebeleid van de gemeente Midden-Delfland. Er zijn slaapvertrekken waarbij de geluidbelasting maximaal $L_{den}=48$ dB bedraagt. Tevens zijn er meerdere geluidluwe gevels.

Bronmaatregelen zijn niet doelmatig om financiële redenen; sec voor deze woning is het te kostbaar om een geluidreducerend wegdek aan te leggen.

B&W van Midden-Delfland dient een Hogere waarde vast te stellen van $L_{den}=53$ dB.'

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect geluid geen belemmering voor voorliggend plan. Wel zal gelijktijdig met de vaststelling op het besluit op de omgevingsvergunning een besluit tot ontheffing Hogere waarde genomen moeten worden. Zoals beschreven in het akoestisch onderzoek wordt voldaan aan de voorwaarden van deze ontheffing.

3.4 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.



Planspecifiek

Om te bepalen of het voorliggende plan nadelige effecten oplevert voor beschermde soorten en of gebieden is een ecologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage 3: De conclusie van het rapport luidt: ‘

- *Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingzones). Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde. In de directe omgeving van het plangebied ligt ‘belangrijk weidevogelgebied’. Hier zal echter geen schade aan veroorzaakt worden. Er gaat geen weidevogelgebied verloren en de functie binnen het plangebied blijkt gelijk. Tevens zullen er geen weidevogels aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied, vanwege de drukke Rijkstraatweg en de aanwezigheid van bomen. Ook de gebieden die aangewezen zijn als ‘recreatie rond de stad’ zullen geen schade ondervinden van de geplande werkzaamheden.*
- *Voor een deel van de beschermde soorten (Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander en Meerkikker, Bosmuis, Bunzing, Dwergmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Veldmuis, Vos, Wezel, Aardmuis, Dwergspitsmuis en Woelrat) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.*
- *Binnen het plangebied staan geen bomen. De bomen langs de oprijlaan blijven behouden. Indien er toch bomen gekapt moeten worden dient dit buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden aan de bomen tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.*
- *Er zijn geen gebouwen binnen het plangebied. De aanwezigheid van nesten van de Huismus en Gierzwaluw, die in gebouwen broeden, kunnen worden uitgesloten. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb van uilen of roofvogels zijn niet aangetroffen of door de aanwezigheid van de Rijkstraatweg niet te verwachten binnen het plangebied.*
- *Uit de bureaustudie blijkt dat Alpenwatersalamander (wnb-andere soorten / Rode lijst status ‘thans niet bedreigd’) voorkomt in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet echter niet aan de specifieke eisen die deze soort stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied kan worden uitgesloten.*
- *Er zijn geen beschermde reptielen aangetroffen binnen het plangebied tijdens de inventarisatie. Uit de bureaustudie blijkt ook dat er geen beschermde reptielen voorkomen in de directe omgeving van het plangebied. De aanwezigheid van beschermde reptielen kan worden uitgesloten.*
- *Uit de bureaustudie blijkt dat Bever (wnb-hrl, Rode lijst status ‘gevoelig’), Boommarter (wnb-andere soorten / Rode lijst status ‘kwetsbaar’), Noordse woelmuis (wnb-hrl / Rode lijst status ‘kwetsbaar’) en Steenmarter (wnb-andere soorten) voorkomen in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet echter niet aan de specifieke eisen die deze soorten stellen aan hun leefgebied. De aanwezigheid van Bever, Boommarter, Noordse woelmuis en Steenmarter kan worden uitgesloten.*
- *Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied. Gewone dwergvleermuis, Laatzvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis (0-1km) en Watervleermuis (1-5km). Binnen het plangebied staan geen bomen en gebouwen. Er zijn geen verblijfplaatsen voor boom- en gebouwbewonende vleermuissoorten. De open plek die het plangebied nu biedt kan gebruikt worden als*



foerageergebied tussen de bomen van de oprijlaan aan de noordkant en het geriefbosje aan de zuidkant. Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. Dat is hier niet aan de orde. Er is veel kwalitatief goed en aantrekkelijk foerageergebied in de vorm van de open paardenweide aan de noordkant en het open gebied aan zuidkant van het plangebied, almede de oprijlaan.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

In de bestaande situatie zijn de bestemmingen op de locatie reeds Wonen en Tuin. In het plan wordt het woongebruik beperkt uitgebreid om te kunnen parkeren ter plaatse van de huidige Tuin bestemming. In de bestaande situatie is de grond reeds geschikt voor het woongebruik. Nader onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dan ook niet nodig.

3.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk 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.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) 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. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek



Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Het plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Tevens is beoordeeld wat de bestaande luchtkwaliteit is op de locatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de site: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer>. De hiernavolgende afbeeldingen tonen de concentraties voor fijnstof PM10/PM2,5 en stikstof voor het jaar 2016. Van alle gemeten stoffen blijven de concentraties onder de voorgeschreven grenswaarden.



Stikstofconcentratie nabij plangebied in 2016



fijnstofconcentratie PM10 nabij plangebied in 2016



fijnstofconcentratie PM2,5 nabij plangebied in 2016

3.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid



en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in plaatsgebonden en groepsrisico. Een onderdeel van houdt in dat voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op

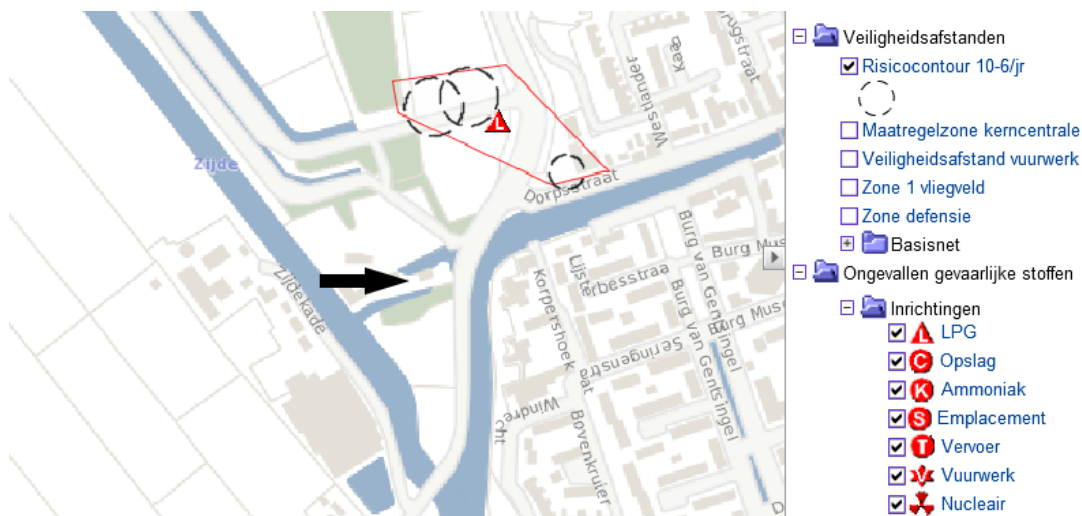


basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart toont dat er geen transportroutes gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig zijn nabij het plangebied. Wel is een Bevi-inrichting, het Total tankstation aan de Dorpsstraat 56, nabij het plangebied gelegen. Het tankstation ligt op een afstand van ruim 110 meter. De plaatsgebonden risicocontouren liggen niet tot over het plangebied. Het plan omvat de sloop nieuwbouw van een woning. Het aantal mensen dat langdurig verblijft nabij het tankstation wijzigt niet. Een aangepaste groepsrisicoberekening is dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.



Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

3.8 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 9 december 2015 kent Nederland de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente een archeologische waarden en beleidskaart laten ontwikkelen.

Planspecifiek

Op basis van de archeologische waarden en beleidskaart wordt het plangebied aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, het is namelijk een historisch erf. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Gras is het plangebied aangeduid met waarde 'Archeologie 3'. Bij voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden dienen projecten met een omvang van meer dan 50 m² en een diepte groter dan 40 cm beneden maaiveld te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

Voor voorliggend plan zal de ondergrond opgehoogd worden met 0,6 meter. De nieuwe woning wordt op de nieuw aangebrachte ondergrond gerealiseerd. Het plan zal daarom geen roering van de bestaande bodem met mogelijk archeologische waarden inhouden. Nader onderzoek in het kader van archeologie is dan ook niet noodzakelijk.



3.9 Waterhuishouding

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

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Europees

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid (inrichting van watergangen en oevers).

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerplan 2016-2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap, heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en samen met gemeenten werken wij aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is



vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners en werken we aan het waterbewustzijn om draagvlak te vergroten.

Ambities:

- Zoet water is van levensbelang en daarom is het belangrijk dat iedereen zuinig omgaat met water en zorgt dat het water schoon blijft.
- We willen gezuiverd afvalwater hergebruiken en zorgen dat water langer in het gebied bewaard blijft voor droge tijden.
- Klimaatverandering leidt vaker tot langdurige droogte en heftiger regenbuien. Om de stad klimaatbestendig te maken zoeken we met partijen naar slimme manieren om water langer vast te houden zonder dat het tot overlast leidt.
- Om de waterkwaliteit te verbeteren neemt Delfland verschillende maatregelen en controleren we nog beter op illegale lozingen. Het water in zwemplassen moet tijdens warme dagen vrij zijn van blauwalgen en bacteriën.
- Door samen te werken kunnen we ook kosten besparen. Bij elke ontwikkeling willen we kijken welke kansen er zijn om het watersysteem toekomstbestendiger te maken.

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht. De actuele versie van de handreiking is te vinden op de website van Delfland en via deze link: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>

Planspecifiek

Watercompensatie

Het voorliggende plan betreft het realiseren van een woning ter vervanging van een bestaande woning en een schuur. In het plan wijzigt het verhard oppervlak van het erf en bebouwing beperkt.

De toename van het verhard oppervlakte bedraagt:

Bestaand verhard oppervlak is: 99,36m² (4 stuks opstanden)

Nieuw verhard oppervlak is: 120,10m²

De toename van verhard oppervlakte komt daarmee op: $120,10 - 99,36 = 20,74\text{m}^2$. De toename van verhard oppervlakte is dermate beperkt dat watercompensatie niet noodzakelijk is. "De overige verharding van het terrein, betreft een minimaal oppervlak/ geringe wijziging. Het bestaande groen en wateroppervlak, wordt zoveel mogelijk behouden.

Watergangen

Direct langs de woning ligt aan drie zijden een secundaire watergang. De watergangen blijven aan alle zijden gelijk. Aan alle zijden van de watergangen blijft ook voldoende ruimte over voor een onderhoudsstrook. Er worden geen nieuwe bomen in de onderhoudsstrook geplaatst. De bestaande brug over de watergang aan de noordzijde zal verplaatst worden.

Vuilwater

Het afvoer van het vuilwater op het terrein wijzigt niet.

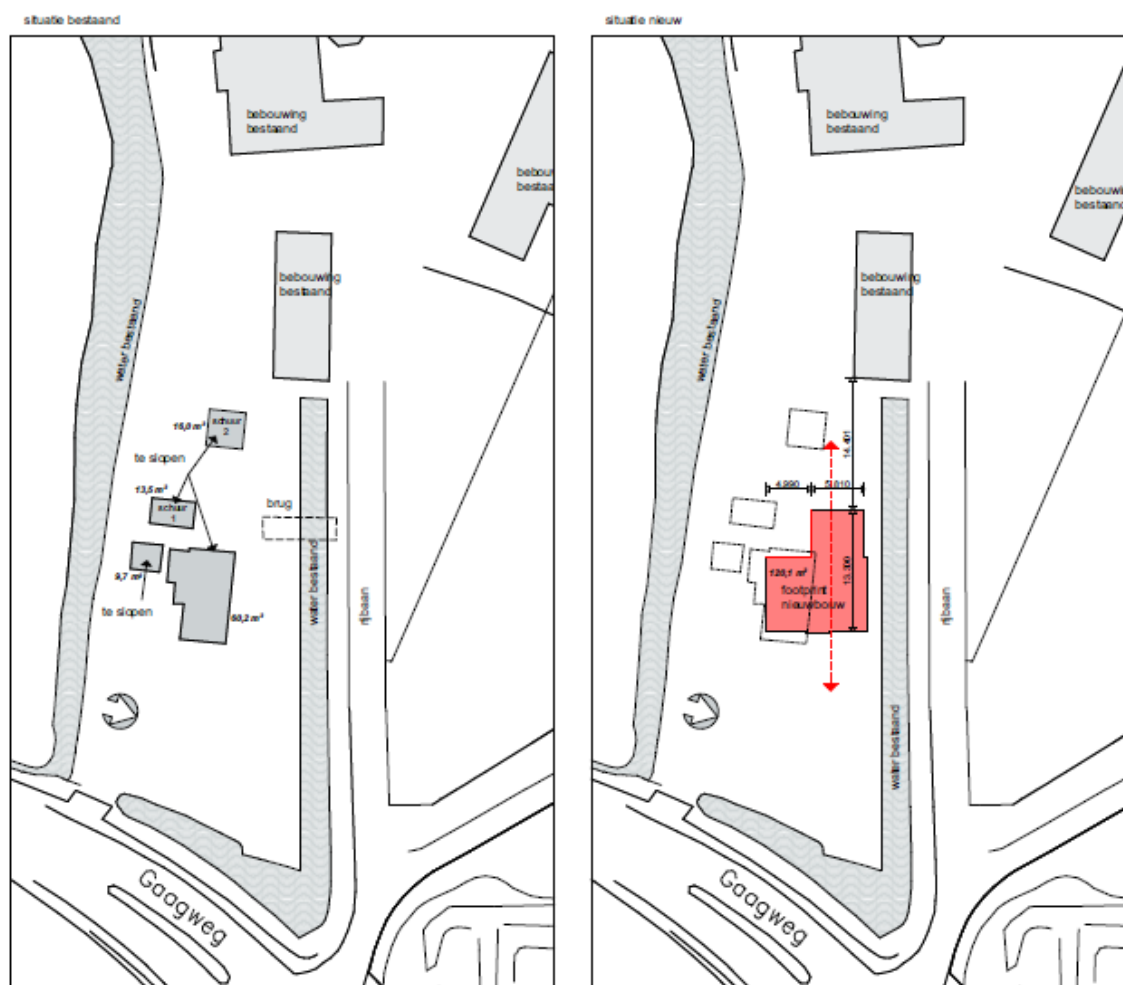
Waterkering

Direct ten zuiden van de woning ligt een regionale waterkering. De woning is zodanig gepositioneerd dat deze grotendeels buiten de beschermingszone van de waterkering blijft. Een klein deel valt nog binnen de beschermingszone. De overschrijding van de grens wordt door dit plan echter verkleind naar circa 10 tot 20 centimeter.

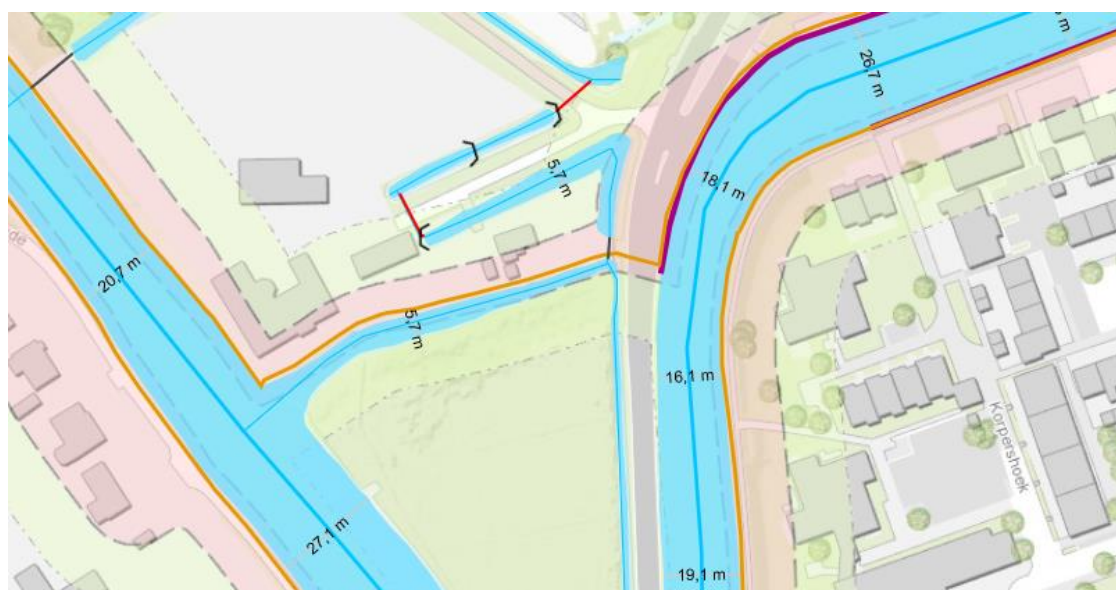


Materialen

Bij het de nieuwbouw van de woning zullen uitloogbare materialen zo min mogelijk toegepast worden.



Afbeelding met bestaande en toekomstige verharding



Uitsnede Legger Hoogheemraadschap van Delfland met waterkering en watergangen



3.10 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het vervangen van een woning. De parkeerbehoefte wijzigt daardoor in principe niet. In zowel de bestaande situatie als in de nieuwe situatie is er voldoende parkeerruimte beschikbaar op eigen terrein. De parkeersituatie en de verkeersdruk op de omgeving zal als gevolg van onderhavig plan niet wijzigen.



4 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De gemeentelijke kosten voor het plan zijn middels de legesverordening. Voor dit plan zijn de kosten derhalve anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan is de standaard omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen.

Gezien de kleinschaligheid van het plan worden bezwaren op het plan als zeer beperkt gezien. Aanvullende inspraakprocedures zijn dan ook niet noodzakelijk.

De omgevingsvergunning met voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft van 31-01-2019 tot 14-03-2019 ter inzage gelegen. Het waterschap heeft gereageerd op het plan. In de waterparagraaf is het verhard oppervlakte niet correct weergegeven. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de tekening van de bestaande situatie en een extra toelichtende zin in de waterparagraaf. Het betreft een beperkte wijziging, er zijn geen fysieke wijzigingen van het plan nodig.

Er zijn geen overige zienswijzen op het plan ingediend.



5 Bijlage(n)

1. Stedenbouwkundige studie: Ruimtelijke onderbouwing, Restauro met aanvullingen Wubben.Chan, 29 januari 2018
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Weel geluidadvies, Rapportnummer: PLA 18.03, 20 augustus 2018
3. Ecologisch Onderzoek Gaagweg 2a te Schipluiden, Watersnip, Projectnummer 18A050, September 2018

