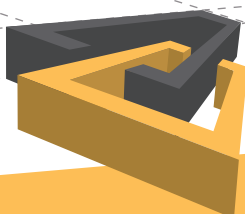


BESTEMMINGSPLAN

ABTSWOUDE 66, SCHIPLUIDEN



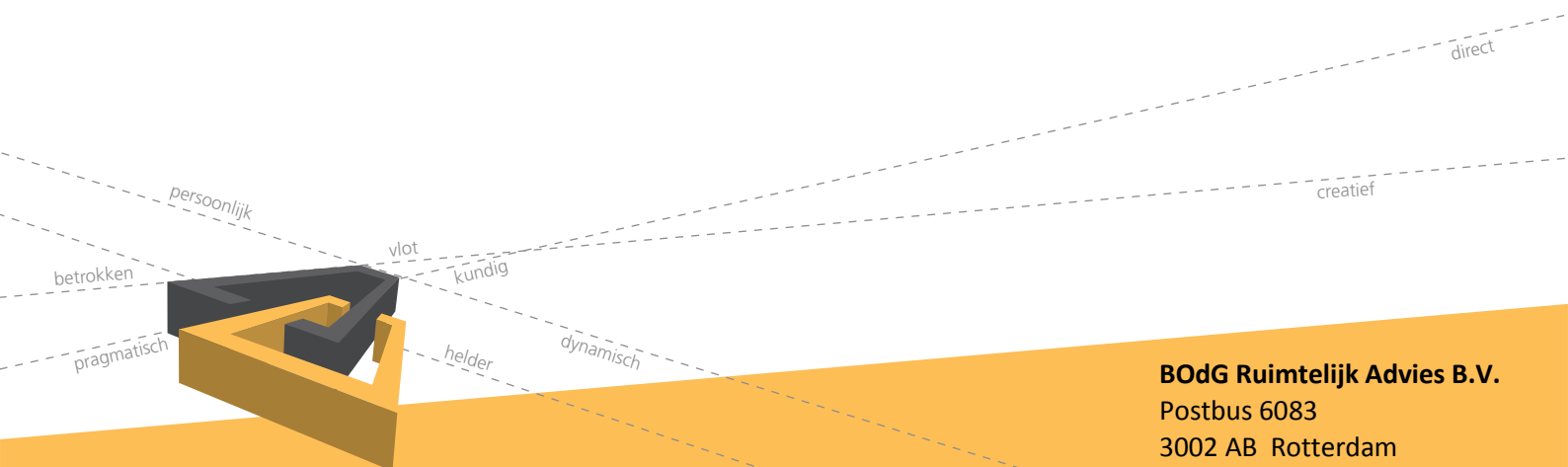
ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

ABTSWOUDE 66, SCHIPLUIDEN

Identificatienummer: NL.IMRO.1842.bp15BG03-va01

Voorontwerp	16 april 2015
Ontwerp	30 juni 2015
Vaststelling	17 november 2015



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Leeswijzer	13
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	15
2.1 Geschiedenis.....	15
2.2 Omgeving en huidig gebruik	16
2.3 Projectbeschrijving	17
3. BELEIDSKADER.....	19
3.1 Nationaal beleid.....	19
3.2 Provinciaal beleid.....	20
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	22
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN.....	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering.....	28
4.3 Geluid.....	29
4.4 Luchtkwaliteit	30
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Bodem.....	31
4.7 Archeologie.....	32
4.8 Natuur	33
4.9 Duurzaamheid.....	35
4.10 Besluit m.e.r.....	36
5. PLANOPZET	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels.....	39
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Handhaving	43
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
6.4 Zienswijzen	43

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Tussen het buurtschap Abtswoude, dat direct grenst aan de Delftse wijk Tanthof en daardoor onderdeel van Delft lijkt uit te maken, en Schiedam is de gelijknamige weg Abtswoude gelegen. Deze weg ligt in het buitengebied van de kern Schipluiden. Op het perceel Abtswoude 66 bevindt zich een gedateerde woning, die niet meer voldoet aan de woonwensen van de huidige tijd. Door de aanwezigheid van diverse bijbehorende bouwwerken heeft het perceel ook een rommelig karakter. De huidige eigenaren zijn voornemens om de aanwezige bebouwing te slopen, met uitzondering van de houten schuur. Dit biedt de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen, die tevens wat verder van de weg af gesitueerd wordt.

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Gras" staat de realisatie van deze nieuwe woning niet toe, omdat de nieuwe woning deels buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' is gelegen (zie § 1.3). Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken is herziening van dat plan noodzakelijk. Dit zogeheten postzegelbestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied betreft de gronden die toebehoren aan het perceel Abtswoude 66, dat kadastraal bekend staat als Zouteveen, sectie N, nummer 63. Daarnaast worden ook enkele delen van de omliggende percelen bij het project betrokken, zoals nummers 1622 en 1623. De omgeving van dit perceel heeft overwegend een agrarisch karakter (weidegrond). Met name aan de noordzijde zijn enkele percelen als natuur-en/of recreatiegebied ingericht. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich het Nivon-natuurkampeerterrein 'De Grutto'.



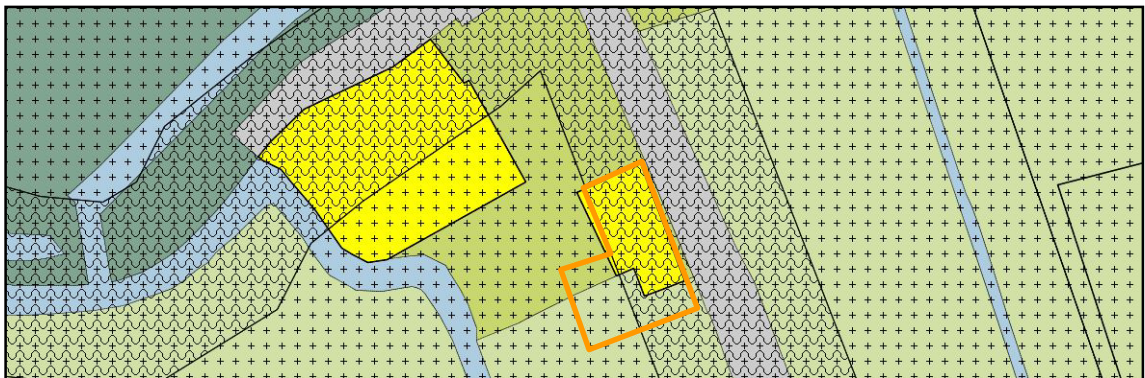
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vormt het bestemmingsplan "Buitengebied Gras" momenteel het planologisch-juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld op 25 juni 2013. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 26 november 2014 een deel van dit bestemmingsplan vernietigd. Dit heeft echter geen betrekking op de gronden waarop dit bestemmingsplan ziet.

Uit de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Gras" (zie afbeelding 2) blijkt, dat voor het plangebied drie bestemmingen gelden. Zo is de huidige woonkavel voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen. Woningen mogen hierbij alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. De goot- en bouwhoogte mag hierbij niet meer bedragen dan zes respectievelijk tien meter. De gronden ten westen en noorden van de woonkavel zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Het oprichten van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan. De zuidoosthoek van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, alsmede het behoud van landschaps- en cultuurhistorische waarden. Gebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden opgericht en moeten ten dienste staan van de bestemming. Tevens is het plangebied deels gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waterstaat – Waterkering' die zijn opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden respectievelijk de aanwezige polderkade.



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

De voorgenomen ontwikkeling behelst zowel de verplaatsing als ook de vergroting van de woning. Voor laatstgenoemde is daartoe in het bestemmingsplan "Buitengebied Gras" een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 29.3.1), waarbij aan de volgende voorwaarden voldaan moet worden:

- de inhoud van de nieuwe woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen, waarbij niet meer dan 65% van het erf bebouwd mag zijn;
- de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal drie meter;
- de nieuwe woning moet voldoen aan het Landschapsontwikkelingsplan.

Uit de paragrafen § 2.3 en § 3.3 blijkt, dat aan deze voorwaarden voldaan wordt. Doordat de woning echter op het perceel verplaatst wordt en hierdoor deels buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' is gelegen, kan van deze afwijkingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling past daarom niet binnen het geldende juridisch-planologisch kader.

1.4

Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden en anderzijds een juridisch kader. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Midden-Delfland, met het bestemmingsplan "Buitengebied Gras" in het bijzonder. Hierbij is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het actuele Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) vormgegeven.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

2.1 *Geschiedenis*

De weg Abtswoude vormt samen met de Harreweg de grens tussen de polder 'Noord-Kethel' en de 'Holierhoekse en Zoutveense polder'. Deze polders vormden voor de 10^e eeuw een ontoegankelijke wildernis, waarschijnlijk bestaande uit elzenbroekbos. Het gebied is vanaf de 12^e / 13^e eeuw in fasen ontgonnen, waarbij de oudste ontginningen hebben plaatsgevonden ter hoogte van de polder Noord-Kethel. Hier is ook sprake van oost-west gerichte percelen. Om wateroverlast te voorkomen zijn hierbij langs de ontgonnen percelen sloten gegraven. Daarnaast werd ter hoogte van de huidige Harreweg een achterkade aangelegd. Het overtollige water werd via een sloot ten westen van deze kade afgevoerd naar de bovenloop van de Vlaarding. Het gebied ten zuiden van de Slinksloot is vanuit het zuidelijk gelegen grafelijke hof van Vlaardingen ontgonnen, waardoor hier sprake is van zuid-noord georiënteerde percelen. Ook dit ontgonnen gebied werd afgewaterd op de Vlaarding. Aan de noordzijde werd het water echter opgevangen in de Zweth. Door latere ontginningen ging de Slinksloot als achterbegrenzing dienst doen. Het gebied ten noorden van deze sloot is weer oost-west georiënteerd, doordat dit gebied vanuit de omgeving van Schipluiden is ontgonnen.

De oudste bewoningssporen in deze polders dateren uit de vierde tot derde eeuw voor Christus. Echter is pas sinds de late 11^e en begin 12^e eeuw sprake van enige bewoning, met name in de polder Noord-Kethel. In deze polder werden kleine terpen gebouwd, die net groot genoeg waren voor de vestiging van één boerderij. Deze terpen vormden een bebouwingslint dat op enkele tientallen meters van de Harreweg heeft gelegen. In de loop van de 13^e en 14^e eeuw is de bebouwing echter verplaatst naar de kade langs de Delftsche Schie. Voor de Holierhoekse en Zoutveense polder geldt, dat de meeste boerderijplaatsen dateren uit de 12^e of 13^e eeuw. Deze bevinden zich op kleibanen of kreekruggen. Het betreffen veelal solitaire plaatsen, maar op een enkele plek is sprake van een clustering, zoals langs de huidige Oostveensweg, Willemoordseweg en in woonenclaves Negenhuizen en De Kapel.

Vanaf de ontginningen hebben de gronden in de polders dienst gedaan als weidegrond, maar ook als hooi- of haverland. Daarnaast bevonden zich bij de meeste boerderijen boomgaarden en werd naast haver ook gerst, tarwe, bonen en hennep geteeld. De hoofdproducten van de meeste boerenbedrijven waren echter boter en kaas. Tot in het begin van de 20^e eeuw werden deze zuivelproducten nog op de meeste boerderijen zelf gemaakt. Momenteel is de melkveehouderij de belangrijkste bestaansmiddel van de overgebleven boerderijen, al wordt op de hogere kleigronden op sommige plaatsen ook mais geteeld. Ten zuiden van de Zweth is een deel van de polder als uitvloeisel van de Reconstructie van Midden-Delfland veranderd in recreatiegebied en natuurterrein.

Het wegenpatroon in de polders dateert nog uit de ontginningsperiode (12^e/13^e eeuw) en zijn wat de breedte betreft nog bijna volledig authentiek. In de polder 'Noord-Kethel' is parallel aan de Harreweg een smalle strook grond gelegen, die ooit bestemd was voor een provinciale weg tussen Delft en Schiedam. Door een tekort aan arbeidskrachten tijdens de oorlogsjaren is het werk gestaakt, waardoor het zand- en puinlichaam weer begroeid raakte. Aan het begin van de 21^{ste} eeuw is hier een vrij liggend fietspad gerealiseerd. De Holierhoekse en Zoutveense

polder wordt sinds 1847 doorsneden door de spoorlijn Rotterdam-Delft. Momenteel wordt ook de verlenging van de rijksweg A4 gerealiseerd.

2.2

Omgeving en huidig gebruik

Het plangebied is gelegen in de Holierhoekse en Zouteveensepolder op een bijzonder punt in het landschap. Op dit punt komen namelijk drie poldersystemen samen aan de kade Abtswoude: de Holierhoekse en Zouteveensepolder, de Noord- Kethelpolder en de Lage Abtswoudschepolder. Kenmerkend voor het veenweidegebied is het open karakter van de polders met daarin agrarische steden en erven die begrensd en omkaderd worden door sloten en karakteristieke houtopstanden van windsingels en struweel bestaande uit o.a. knotwilgen. Uit het voor de herontwikkeling opgestelde landschapsadvies volgt, dat het perceel Abtswoude 66 samen met het perceel Abtswoude 64 één van deze bebouwingsclusters vormt. De hier aanwezige bebouwing met opstallen hoort historisch gezien dan ook bij elkaar. Met name rondom het perceel Abtswoude 64 staan langs de slootkanten de voor het gebied karakteristieke houtopstanden die het erf en de bebouwing omkaderen.

Aan de noordzijde van dit cluster is een zijtak van de Slinksloot gelegen en is een deel van de voormalige weidegronden ingericht als natuurgebied. De overige gronden rondom het plangebied zijn voornamelijk ingericht als weidegrond. Door de aanwezigheid van de voor de polder kenmerkende knotwilgen zijn ter hoogte van dit bebouwingscluster nauwelijks doorzichten naar het achterliggende weidegebied aanwezig. De weidegronden worden alleen aan de oostzijde van de weg Abtswoude ervaren, waar ook zicht is op het Nivon-natuurkampeerterrein 'De Grutto', dat zich bevindt in een voormalige boerderijcomplex (rechts gepositioneerd op onderstaande afbeelding).



Afbeelding 3: De directe omgeving van het plangebied (oranje omcirkeld).

Op het perceel Abtswoude 66 bevinden zich diverse gebouwen. Zo is sprake van een bakstenen woning, bestaande uit één bouwlaag met kap. De kaprichting is hierbij evenwijdig aan de weg. Aan de noordzijde staat een oude houten schuur, die haaks op de Abtswoude is gepositioneerd. De afmetingen van dit gebouw bedragen 9,20 bij 13,4 meter (lengte x breedte). Deze schuur bestaat uit één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en nokhoogte 3 respectievelijk 7,5 meter bedragen. De woning en de houten schuur worden door middel van enkele bijgebouwen met elkaar verbonden. Deze bijgebouwen hebben een bouwhoogte van ongeveer drie meter en zijn plat afgedekt.



Afbeelding 4: De woning en houten schuur op het perceel Abtswoude 66.

2.3 **Projectbeschrijving**

Zoals uit afbeelding 4 opgemaakt kan worden, is de bestaande woning gedateerd. De woning voldoet niet meer aan de woonwensen van de huidige tijd. Door de aanwezigheid van diverse bijbehorende bouwwerken heeft het perceel ook een rommelig karakter. De huidige eigenaren zijn voornemens om de aanwezige bebouwing te slopen, met uitzondering van de houten schuur. Hiertoe wordt in totaal circa 200 m² aan bebouwing gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte op het perceel voor de bouw van één nieuwe woning. Ten opzichte van de huidige situatie wordt deze woning wat verder van de weg Abtswoude gepositioneerd. Om dit te bewerkstelligen is aan de westzijde een strook grond bijgekocht. Om te voldoen aan de noodzakelijke landschappelijke inpassing, worden langs enkele sloten een bomenrij van gebiedseigen soorten geplaatst (zie afbeelding 7 in § 4.1). Dit wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

De voorgenomen herontwikkeling leidt dan ook tot een kwaliteitswinst ter plaatse. Het huidige verrommelde karakter van het perceel komt te verdwijnen, waarvoor in de plaats een goed landschappelijk ingepaste woning wordt gerealiseerd die past binnen de karakteristiek van het gebied. De te realiseren woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De goot- en nokhoogte bedragen hierbij circa 3,2 respectievelijk 8 meter. Het grondoppervlak van de woning beslaat hierbij zo'n 130 m², waardoor het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie gelijk blijft. De inhoud van de woning wordt hierbij wel vergroot; van circa 310 m³ in de huidige situatie naar 750 m³ in de nieuwe situatie. Deze vergroting volgt deels uit de noodzakelijke hoogtematen die op grond van het Bouwbesluit aan nieuwbouwwoningen worden gesteld. De woning wordt daarbij op een afstand van circa 5,5 meter van de achterste perceelsgrens gepositioneerd. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt circa 3,0 dan wel 11,9 meter. Afbeeldingen 5 geeft een beeld van de te realiseren woning.



Afbeelding 5: Aanzicht voorziene woning op het perceel Abtswoude 66.

Net als in de huidige situatie wordt de nieuwe woning rechtstreeks ontsloten op de weg Abtswoude. Aangezien geen toename in het aantal woningen is voorzien, heeft de herontwikkeling geen invloed op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ter plaatse. De op grond van de gemeentelijke parkeernorm noodzakelijke parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd. Hiervoor is meer dan voldoende ruimte aanwezig.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de rijkstaken onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is overgelaten aan de lagere overheden. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Naast de onderwerpen van nationaal belang vormt ook de 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die is gebaseerd op de 'SER-ladder', één van de speerpunten van het nationaal beleid. Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère / Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die

officieel in werking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In de beleidsvisie 'Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en ruimte' van juni 2011 schetst het kabinet zijn visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan en consistent met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Daarnaast geeft het kabinet in 'Kiezen voor Karakter' aan welke cultuurhistorische gebieden en opgaven van (inter)nationaal belang zijn en waar het voor zichzelf een rol ziet. De vijf in de visie geschetste prioriteiten zijn:

- 1 Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten.
- 2 Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren.
- 3 Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp.
- 4 Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie.
- 5 Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) en als gevolg van de koers om cultureel erfgoed te verankeren in de ruimtelijke ordening zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee de mogelijkheid om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Gezien de kleinschaligheid van dit bestemmingsplan heeft het geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ladder van duurzame verstedelijking is alleen van toepassing bij een stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Dit is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie (zaaknummer 201308263/2/R4, overweging 4.3) blijkt, dat realisatie van één of enkele woningen in het buitengebied niet aangemerkt wordt als een 'woningbouwlocatie' en daarmee niet als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent, dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Abtswoude 66. Omdat de voorgenomen ontwikkeling verder geen invloed heeft op het aanwezig cultuurhistorisch waardevolle landschap, wordt de ontwikkeling als passend binnen het nationaal beleid ervaren.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied is buiten het bestaand stads- en dorpsgebied gelegen en maakt onderdeel uit van het veenlandschap 'Midden-Delfland'. De provincie zet hier in op het behoud en de versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is het behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied. Het behoud van de belangrijke weidevogelgebieden vraagt om een specifieke vorm van verweving van landbouw en natuur.

Ook is het plangebied aangewezen als 'groene buffer' (gebied met specifieke waarde (categorie 2)). Het betreffen hier overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap, alwaar de provincie de contrastkwaliteit wil behouden. Het accent is hier gericht op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Tevens is het plangebied gelegen in een belangrijk weidevogelgebied, waardoor het in de Verordening ook is aangemerkt als gebied met beschermingscategorie 2.

Op grond van artikel 2.1.1, eerste lid van de Verordening is het mogelijk om buiten het bestaand stads- en dorpsgebied ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan. Hierbij dient gebruik gemaakt te worden van locaties die passend zijn ontsloten of als zodanig worden ontwikkeld. Daarnaast dient de ontwikkeling te passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart, behorende bij de Visie Ruimte en Mobiliteit. Tevens speelt de ladder van duurzame ontwikkeling hierbij een belangrijke rol.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt, dat geen sprake is van een nieuw ruimtebeslag buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, zoals bedoeld in de provinciale Verordening ruimte 2014. Op het perceel Abtswoude 66 is namelijk een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken aanwezig. Deze bebouwing en functie is ook vastgelegd in het nog geldende bestemmingsplan (zie § 1.3). Daarnaast leidt de herontwikkeling niet tot een toename van het bebouwd oppervlak. De functie van het gebied als 'groene buffer' staat door de herontwikkeling dus niet onder druk.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op het perceel een nieuwe woning wordt opgericht. Deze wordt ten opzichte van de huidige woning verder van de weg Abtswoude af geplaatst. Deze verplaatsing leidt er niet toe, dat het pand buiten het aanwezige bebouwingscluster komt te liggen. Daarnaast leidt de voorgenomen herontwikkeling tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse, aangezien de rommelige situatie komt te verdwijnen en de nieuwe bebouwing op een goede landschappelijke wijze wordt ingepast. Dit is een van de gemeentelijke voorwaarden waarop het project plaats mag vinden. Verder vindt geen

aantasting van het weidevogelgebied plaats. Uit de conclusie in § 2.1 blijkt tevens, dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Gesteld wordt, dat de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Abtswoude 66 dan ook past binnen het provinciaal beleid.

3.3 *Regionaal en gemeentelijk beleid*

Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025

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

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

In deze visie wordt niet concreet ingegaan op het plangebied. Wel wordt in zijn algemeenheid gesteld, dat het streefbeeld voor de polders is gericht op het behoud van de poldernatuur, cultuur en historie. Deze aspecten vormen namelijk het landschap. Weidevogels hebben hierbij een dominantie plaats, maar ook koeien zijn alom aanwezig. De poldernatuur vormt hierbij een essentiële waarde en dient dan ook zichtbaar en toegankelijk te zijn. In het landschapsonwikkelingsplan Midden-Delfland worden de kwaliteit van de natuurwaarden bepaald. Daarnaast dienen belangrijke cultuurhistorische elementen in het landschap een planologische bescherming te krijgen.

Toekomstvisie Vitale Dorpen - Behoud door ontwikkeling

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

Voor dit bestemmingsplan is speerpunt 1 "Wonen voor het leven" relevant. Bij renovatie/nieuwbouw moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorie in de dorpen en het landschap. Daarnaast staat duurzaam bouwen en wonen hoog in het vaandel. Door gebruikmaking van milieuverantwoorde materialen, het voldoen van de woning aan minimaal de normen voor een lage-energiewoning en het stimuleren van het gebruik van hernieuwbare vormen van energie, wordt getracht de druk op het milieu te verminderen. Daarnaast is het

wenselijk om levensloopbestendig te bouwen, zodat woningbezitters zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

Structuurvisie Midden-Delfland® 2025

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

De structuurvisie gaat niet nader in op het buitengebied, waaronder het plangebied. Hiervoor is namelijk het LOP als richtinggevend kader vastgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten van het gebied verwoord, worden kansen en bedreigingen gesignaleerd en worden ontwikkelingsprincipes en voorbeeldprojecten aangedragen.

Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland® 2025

Sinds 1977 heeft de Reconstructiewet Midden-Delfland het gelijknamige gebied beschermd tegen de oprukkende verstedelijking en glastuinbouw vanuit de omliggende steden. Dit heeft er toe geleid, dat het gebied Midden-Delfland één van de laatste open gebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel is.

De Reconstructiewet Midden-Delfland is echter per 1 juli 2010 vervallen. Om die reden hebben de gemeenten Delft, Vlaardingen, Schiedam, Maassluis en Midden-Delfland, de voormalige deelgemeente Overschie en het Hoogheemraadschap van Delfland samen het intergemeentelijk Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) Midden-Delfland® 2025 opgesteld. De gemeenteraad van Midden-Delfland op 8 december 2009 het LOP vastgesteld.

Met het LOP wordt de gezamenlijke koers uitgezet voor de ontwikkeling van het gebied Midden-Delfland tot 2025. Daarbij is de visie uitgewerkt in een concreet ruimtelijk ontwikkelingsplan, dat vervolgens vertaald is naar ontwikkelingsrichtingen voor alle 19 polders in het gebied. Het LOP vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen en projecten. Het plangebied is gelegen in de polder Holierhoekse en Zouteveensepolder, waar verschillende vormen van ruimtegebruik aanwezig zijn. Zo is in de noordwesthoek de kern Schipluiden gelegen en wordt de zuidrand gevormd door een extensief recreatiegebied, dat nabij de stedelijke rand deels is opgehoogd. Het merendeel van de polder bestaat echter uit extensieve landbouwgebieden met weidevogelpopulaties. De wegen Abtswoude en Harreweg vormen de oostelijke grens van de polder en vormen tevens een kade. Deze wegen hebben een karakteristiek landelijk karakter: smal profiel met beplanting van veelal knotwilgen. Langs deze wegen zijn enkele (voormalige) boerderijen gelegen. Typerend voor het karakter van het lint Abtswoude zijn de woningen en boerderijen die tegen de kade aan of juist verder van de kade af in de polder liggen met de entree van het erf middels een heul of brug over de teensloot. Aan dit lint wordt een redelijk hoge cultuurhistorische waarde gekoppeld.

De ontwikkelingsrichting voor deze polder is gericht op het versterken van het open karakter, door bijvoorbeeld de aanwezige glasopstanden te verwijderen. Opgaande beplanting in het weidegebied dient voorkomen te worden. Nieuwe opgaande elementen zijn alleen mogelijk op bestaande (boeren)erven. Abtswoude-Harreweg moet verder ontwikkeld worden tot stad-land

verbinding, waarbij het cultuurhistorisch karakter van de aanwezige boerderijen waar mogelijk versterkt moet worden. Dit geldt ook voor de zichtlijnen vanaf de ontsluitingswegen.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Door het ontbreken van een teensloot en entree met heul of brug draagt de huidige erfinrichting binnen het plangebied niet bij aan de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het lint langs de Abtwoude/Harreweg. Dit bestemmingsplan voorziet in de herbouw van een bestaande woning, waarbij deze ten opzichte van de huidige situatie verder van de kade (de weg Abtsvoude) af wordt gesitueerd. Daarbij wordt de nieuwe woning op een goede wijze landschappelijk ingepast, onder meer door langs enkele sloten gebiedseigen beplanting aan te brengen. Dit wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Tevens komt door de herontwikkeling het verrommelde karakter van het perceel te verdwijnen. Al met al draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Daarnaast wordt hiermee de cultuurhistorische waarde van de kade en het aanwezige lint versterkt. De herontwikkeling past daardoor binnen het LOP en daarmee het gemeentelijk beleid.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

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

4.1 Water

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

Beleidskader

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

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

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

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

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

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

Daarnaast heeft het hoogheemraadschap in juli 2014 de beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast vastgesteld. Met deze nota wordt aangegeven op welke manier het hoogheemraadschap invulling geeft aan de wettelijke taak op het gebied van het waterkwantiteitsbeheer, specifiek voor het aspect wateroverlast. Het document beschrijft dan ook op hoofdlijnen het beleid voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast. Hiervoor is een effectgerichte, gebiedsgerichte en marktgerichte aanpak uitgewerkt. Dit betekent, dat de ABC-bergingsnormen zijn komen te vervallen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan het standstill-beginsel, waarbij toetsing aan de provinciale normen voor wateroverlast plaatsvindt. De nieuwe aanpak houdt tevens in dat Delfland in nauwe samenwerking met de partners in het gebied op zoek gaat naar doelmatige oplossingen om wateroverlast te beperken en te voorkomen. De nieuwe aanpak is ook gericht op samenwerking en op oplossingen in "de weg van het water" (vasthouden, bergen en afvoeren) die bijdragen aan een beter functionerend watersysteem.

Als gevolg van deze beleidsnota, zijn de beoordelingscriteria, richtlijnen en aandachtspunten in de Handreiking Watertoets voor gemeenten enigszins aangepast. Deze handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

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

Beschrijving huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in de Holierhoekse en Zoutveense Polder, dat weer onderdeel uitmaakt van een bemalingsgebied met een oppervlakte van circa 1.764 hectare en meerdere polders beslaat. Zo wateren de Kerkpolder-Oost en het noordelijk deel van polder Noord-Kethel onder vrij verval af op het watersysteem van de Holierhoekse en Zoutveense Polder. Het gelijknamige gemaal slaat het water over op de Delflandse Boezem. Daarnaast wordt het watersysteem in laatstgenoemde polder bemalen door een tussengemaal, dat het water overslaat naar de Lage Abtswoudsche Polder. Deze wordt door een gemaal weer bemalen naar

de Schie, die ook onderdeel uitmaakt van de Delflandse Boezem. Het perceel Abtswoude 66 wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door een watergang.

De maaiveldhoogte in de polder varieert van lager dan 1,50 meter onder NAP tot meer dan 3,5 meter onder NAP. Ter hoogte van het plangebied is overwegend sprake van een maaiveldhoogte, die gelegen is tussen 2,75 tot 3,25 meter onder NAP. Hier wordt een zomerpeil gehanteerd van 3,42 meter onder NAP en een winterpeil van 3,52 meter onder NAP. De drooglegging ter hoogte van het plangebied bedraagt hierdoor 0,3 tot 0,5 meter.

De weg Abtswoude vormt tevens een polderkade. Deze maakt volgens de legger van het hoogheemraadschap geen onderdeel uit van de regionale waterkeringen. Het plangebied behoort tot het gebied dat omsloten wordt door dijkkring 14. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas zal een groot deel van de Holierhoekse en Zoutveense Polder onder water komen te staan. Ter hoogte van het plangebied gaat het hierbij om een overstromingsdiepte van 0,8 tot 2,0 meter.

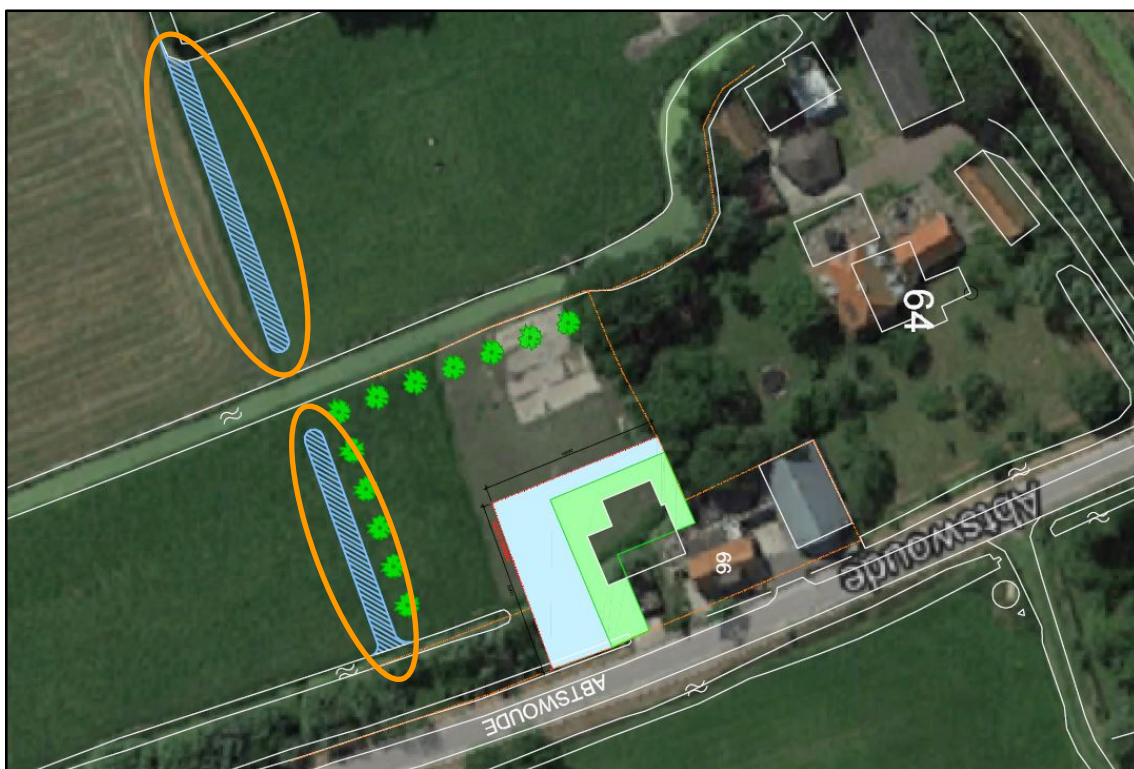
De aanwezige gebouwen langs de Abtswoude zijn aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de omliggende sloten; het afvalwater wordt via een IBA op de omliggende sloten geloosd.

Wateropgave

Dit bestemmingsplan is erop gericht om op het perceel Abtswoude 66 de bestaande woning te kunnen herbouwen. Hiertoe worden alle bestaande opstallen ter plaatse gesloopt, met uitzondering van de aanwezige houten schuur. In totaal wordt circa 200 m² aan bebouwing gesloopt. Omdat het grondoppervlak van de nieuwe woning circa 130 m² bedraagt, leidt de herontwikkeling tot een afname van het verhard oppervlak. Hierdoor wordt voldaan aan standstill-beginsel en is het treffen van compenserende maatregelen niet aan de orde.

Doordat de woning verder op het perceel wordt geplaatst, is/wordt de aanwezige watergang gedempt. Hiervoor geldt, dat het te dempen oppervlak één op één teruggebracht dient te worden. Dit is bewerkstelligd door op korte afstand van het perceel in het agrarisch gebied twee dwarssloten aan te brengen. De betreffende locaties zijn weergegeven in afbeelding 7. Om de waterkwaliteit in de watergangen te waarborgen, zijn deze onderling met elkaar verbonden. Hierdoor is sprake van een doorgaand watersysteem. Het beheer van deze sloten wijzigt hierbij niet. De watergangen zijn net als in de huidige situatie nog altijd aan minimaal één zijde bereikbaar voor het plegen van onderhoudswerkzaamheden.

Net als in de huidige situatie wordt de nieuwe woning ook voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geloosd op een van de omliggende watergangen. Ook het afvalwater wordt via een IBA op de sloten geloosd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het van belang om bij de bouw van de woning duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.



Afbeelding 6: Locaties nieuwe watergangen (oranje omcirkeld).

Overleg met de waterbeheerder(s)

In het kader van het vooroverleg is het plan ter beoordeling aan het hoogheemraadschap toegezonden. De resultaten van dit overleg zijn in dit plan verwerkt (zie ook Nota Vooroverleg).

4.2

Milieuzonering

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

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

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Gras” is het mogelijk om in de directe omgeving van het perceel Abtswoude 66 drie inrichtingen op te richten die voor hinder kunnen zorgen. Zo bevinden zich op een afstand van ongeveer 85 meter ten noorden van het plangebied twee bedrijfsbestemmingen. Hier mogen echter alleen een gemeaal respectievelijk een nutsvoorziening worden opgericht. Dergelijke inrichtingen kunnen worden gelijkgesteld

aan een categorie 2-inrichting, waarvoor een maximale hindercontour van 30 meter geldt. De derde inrichting bevindt zich op circa 83 meter ten oosten van het plangebied en betreft een agrarisch bouwvlak. Hier is een grondgebonden veehouderij, alsmede een paardenfokkerij toegestaan. De VNG-uitgave koppelt aan dergelijke inrichtingen vanwege het aspect 'geur' een maximale hindercontour van 100 meter (SBI-code 0141) respectievelijk 50 meter (SBI-code 0143). Op dit perceel is echter sprake van een natuurcamping, waaraan de VNG-uitgave een hindercontour van 30 meter koppelt (SBI-code 553).

Gesteld wordt, dat aan alle hinderafstanden wordt voldaan. Uitzondering hierop betreft de contour behorende bij een grondgebonden veehouderijbedrijf. Voor dit bedrijf geldt, dat de huidige woning op het perceel Abtswoude 66 maatgevend is voor de bedrijfsvoering. Deze woning is namelijk het dichtstbijzijnde gevoelige object. Door de voorgenomen herontwikkeling wordt de afstand van deze woning tot aan het agrarisch bedrijf vergroot. De bedrijfsvoering van dit bedrijf wordt door de voorgenomen herontwikkeling dan ook niet belemmerd. Daarnaast zal ook het woon- en leefklimaat ter plaatse door deze verschuiving iets verbeteren. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot de aanwezigheid van extra geurgehinderden, wordt de kortere afstand als acceptabel geacht.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt de herbouw van een geluidsgevoelig object mogelijk, te weten de voorziene woning. Omdat deze woning is gelegen binnen de toetsingszone van de zoneplichtige weg Abtswoude, is toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Vandaar dat een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd, waarbij de geluidsbelasting is berekend volgens Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Abtswoude ten hoogste 47 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierbij dus niet overschreden. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels kan hiermee achterwege blijven. Het aspect geluidhinder leidt niet tot beperkingen op de gewenste ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Omdat het plangebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg, noch binnen een geluidzone behorende bij een gezoneerd industrieterrein of binnen de geluidscontouren van Rotterdam – The Hague Airport, is onderzoek naar deze geluidsbronnen niet aan de orde. Gesteld wordt, dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

¹ Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de vervangende nieuwbouw woning aan de Abtswoude 66 te Schipluiden, maart 2015, kenmerk: 2636EE-66WO00125.02.215V1.0.

4.4

Luchtkwaliteit

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

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

Dit bestemmingsplan maakt de herbouw van één woning mogelijk, waardoor geen sprake is van een feitelijke toename. De voorgenomen herontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de luchtkwaliteit en wordt daarom als niet in betekenende mate aangemerkt.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijkinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 22 en 24 µg/m³ respectievelijk tussen de 25 en 30 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2025 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m³; voor NO₂ bedraagt dit een concentratie van 20 tot 25 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5

Externe veiligheid

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

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico komt overeen met het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet

in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de risicokaart. Hieruit valt op te maken, dat in de directe omgeving van het plangebied enkele risicobronnen zijn gelegen. Het betreffen hier in alle gevallen leidingen, waardoorheen gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Gezien de afstand van het plangebied tot aan deze leidingen, zijn de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren niet over het plangebied gelegen. Daarnaast is het plangebied gelegen buiten het invloedsgebied van de leidingen. Bovendien leidt de voorgenomen herontwikkeling niet tot een toename van het aantal personen ter plaatse, zodat de herontwikkeling geen effect heeft op het groepsrisico. Een nader onderzoek en/of verantwoording van deze bronnen is dan ook niet noodzakelijk.



Afbeelding 7: Uitsnede risicokaart; plangebied oranje omcirkeld.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van enkele buisleidingen en de rijksweg A13, die op ongeveer 2.700 meter is gelegen. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt heeft de veiligheidsregio geadviseerd² een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt onder andere gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6 Bodem

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

² Veiligheidsregio Haaglanden, advies VRH bestemmingsplan Abtswoude, e-mail d.d. 4 juni 2015.

aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het projectgebied is een bodemonderzoek³ uitgevoerd. Het uitgevoerde vooronderzoek geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Ook de recent, met gebiedseigen grond gedempte sloot wordt niet als verdacht aangemerkt. Vandaar dat het onderzoeksgebied is onderzocht conform de strategie 'onverdachte locatie'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in februari 2015, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 9 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 1,0 tot 2,5 meter beneden maaiveld (m-mv). Hiervan is één boring afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de venige bovengrond (0,0 tot 0,5 m-mv) ten hoogste licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. De kleiige ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood. Ter plaatse van de gedempte sloot is in de ondergrond (1,0 tot 1,5 m-mv) slib aangetroffen; de betreffende bodemlaag is hier licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Bij het boorpunt nabij de schuur is in de bovengrond (0,0 tot 0,5 m-mv) sterk puinhoudende klei aangetroffen. Rondom dit boorpunt is een indicatieve inspectiekuil gegraven. Deze bodemlaag is licht verontreinigd met diverse zware metalen, minerale olie en PAK. Asbest is visueel en analytisch niet aangetroffen. In het grondwater is een matig verhoogde concentratie barium en een licht verhoogde concentratie zink vastgesteld.

De lichte verontreinigingen in de grond zijn te relateren aan bijmengingen van bodemvreemde materialen (puin en slib) en een historische bodembelasting. De aangetroffen verontreinigingen in het grondwater betreffen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Vanwege de aanwezige verontreinigingen dient strikt genomen de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen te worden. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd, dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk zijn. Doordat steekproefsgewijs bodemonsters worden genomen, blijft het mogelijk dat een verontreiniging is gemist; hier dient bij uitvoering van de werkzaamheden rekening mee gehouden te worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het onderzoeksgebied echter geschikt bevonden voor de beoogde bestemming.

4.7 Archeologie

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

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. Deze kaart is gebaseerd

³ Inventerra, Verkennend bodemonderzoek Abtswoude 66, maart 2015, rapportnummer 15-2030-R01AvH.

op gedetailleerde kennis van de lokale landschapontwikkeling, 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. Bodemversturende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden, worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

Volgens de archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een zone waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Deze verwachting heeft betrekking op de mogelijke aanwezigheid van bewoningsresten uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe Tijd. In dit gebied geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen die groter zijn dan 50 m² en dieper reiken dan 40 centimeter beneden maaiveld. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling deze grenswaarden overschrijdt, is een archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt, dat de bodem binnen het plangebied intact is. Tijdens het veldwerk zijn geen vindplaatsen of archeologische indicatoren aangetroffen. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Voor het plangebied komt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Gras", te vervallen. Mochten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt hiervoor een meldingsplicht.

4.8 Natuur

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

Gebiedsbescherming

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

Uit een voor het plangebied uitgevoerde quickscan flora en fauna⁵ blijkt, dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ("Solleveld & Kapittelduinen") op ruim twaalf kilometer van het plangebied is gelegen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling in relatie tot deze afstand, heeft herbouw van de woning op het perceel Abtswoude 66 geen effect op dit Natura 2000-gebied. Daarnaast leidt de herontwikkeling ook niet tot een toename aan stikstofdepositie, omdat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. De EHS is gelegen op zo'n 60 meter ten noorden van het plangebied; het betreft hier een ecologische verbindingszone. Effecten op deze zone zijn echter redelijkerwijs uit te sluiten, aangezien het feitelijk gebruik niet wijzigt en het kleinschalige ingrepen betreft. Daarnaast wordt de nieuwe

⁴ Archeologie Delft, Abtswoude 66 in Schipluiden; een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, oktober 2014.

⁵ Buro Maerlant, Schipluiden Abtswoude 66; Ecologische quickscan in het kader van de Flora en faunawet, maart 2015.

woning in zuidwestelijke richting verplaatst, waardoor de afstand tot aan de verbindingsszone wordt vergroot.

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat is aangewezen als ‘belangrijk weidevogelgebied’. Dit geldt voor het gehele (agrarische) lint, inclusief de weg Abtswoude en de hier aanwezige bedrijven. De herontwikkeling van het perceel leidt tot een zeer beperkte verschuiving van de bebouwing. Hierdoor neemt het areaal aan weidevogelgebied in zeer beperkte mate af. Dit heeft geen significant effect op de instandhouding van de aanwezige weidevogels. Het treffen van compenserende en/of mitigerende maatregelen is dan ook niet aan de orde.

Naar aanleiding van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat de Natuurbeschermingswet geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Soortbescherming

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

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

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

In de eerder genoemde quickscan is tevens onderzocht, of binnen het plangebied beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen. Hieruit blijkt, dat de volgende potentiële (strikt) beschermde natuurwaarden aanwezig zijn:

- vleermuizen: mogelijke aanwezigheid van kraam-, zomer-, paar- en winterverblijven in de te slopen gebouwen;

- vogels: de waarschijnlijke aanwezigheid van nesten van de huismus, alsmede de aanwezigheid van algemene broedvogels;
- amfibieën: mogelijke aanwezigheid overwinteringsplaatsen voor de rugstreeppad.

Deze aanwezige natuurwaarden worden hieronder nader toegelicht.

Vleermuizen

Met betrekking tot de soortgroep vleermuizen wordt gesteld, dat de in het plangebied aanwezige gebouwen een functie kunnen hebben als kraam-, zomer-, paar- en/of winterverblijf. Immers is de aanwezige bebouwing beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen, met name de ruimten achter gevelbetimmeringen, het pannendak en achter plaatvormige betimmeringen. De aanwezige beplanting wordt vanwege het ontbreken van holten / spleten als verblijfplaats als ongeschikt beoordeeld. Wel kan het plangebied dienstdoen als foerageergebied. Door het geringe oppervlak zijn effecten hierop echter uit te sluiten. Dit geldt ook voor eventuele effecten op vlieg-/migratieroutes, aangezien de daarvoor benodigde structuren ontbreken.

Gesteld wordt, dat het noodzakelijk is om nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren. Uit dit aanvullende onderzoek moet blijken, of de te slopen bebouwing dienst doet als verblijfplaats voor vleermuizen.

Vogels

In het plangebied zijn algemene vogelsoorten aangetroffen, zoals de merel, houtduif en kauw. In de aanwezige bomen kunnen mogelijk nog roodborst, vink en winterkoning voorkomen en/of broeden. Het betreffen hier in alle gevallen soorten, waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Door de sloop- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, zijn effecten op de aanwezige vogelsoorten te voorkomen. In dat geval vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied circa vijf tot tien huismussen waargenomen. Onder de pannen is nestmateriaal aangetroffen, dat waarschijnlijk van de huismus afkomstig is. De huismus is een soort die jaarrond beschermd is. Om met zekerheid aan te kunnen tonen dat deze vogelsoort ook daadwerkelijk in het plangebied broedt, is nader onderzoek gewenst. Omdat in de nieuwbouw op relatief eenvoudige wijze nieuwe voorzieningen voor de huismus kunnen worden aangebracht, zijn negatieve effecten op deze vogelsoort te voorkomen. Overigens wordt opgemerkt, dat andere jaarrond beschermde soorten niet in het plangebied aanwezig zijn.

Amfibieën

Door het ontbreken van geschikt voortplantingswater en landbiotoop voor amfibieën, wordt de aanwezigheid van strikter beschermde soorten binnen het toekomstige bouwvlak uitgesloten. In de ruimere omgeving komen echter de kamsalamander en rugstreeppad voor. Er bestaat een theoretische kans, dat de rugstreeppad in de aanwezige schuur overwintert. Tijdens het veldbezoek zijn geen individuen waargenomen en lijken schuilmogelijkheden te ontbreken. Daarnaast blijft deze schuur behouden, waardoor geen negatieve effecten optreden. Een nader onderzoek naar de rugstreeppad wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.9

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt

op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden.

Voor de geplande ontwikkeling geldt, dat nieuwe gebouwen minimaal moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de eigenaar / gebruikers verder worden bepaald.

4.10

Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft..

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.3 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen.

Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

5. PLANOPZET

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Agrarisch met waarden
Artikel 4 Tuin
Artikel 5 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor het grondgebonden uitoefenen van agrarische bedrijven, alsmede het behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden. Hierbij wordt gedacht aan het open weidelandschap, het karakteristieke slotenpatroon, het kavelpatroon, zichtlijnen en andere specifieke ruimtelijke kwaliteiten van de polder zoals beschreven in het LOP. Daarnaast worden ook nog enkele

andere ondergeschikte functies als passend in de bestemming ervaren. Het gaat hierbij onder andere om groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en agrarisch natuurbeheer.

Op deze gronden is het niet toegestaan om gebouwen en overkappingen op te richten. Dit betekent, dat dus alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt hierbij een maximale hoogte van twee meter. Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van drie meter.

Daarnaast is specifiek geregeld, dat het gebruik van de gronden ten behoeve van de teelt van ruwvoeder anders dan gras is toegestaan. Hierbij geldt echter, dat niet meer dan 20% van de bij het agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgronden voor de teelt van ruwvoeder anders dan gras gebruik mag worden. Ten behoeve van de bescherming van de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden is een vergunningsstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in 'Natuur'. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde randvoorwaarden.

Artikel 4 Tuin

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Ook in- en uitritten, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen worden als passend in de bestemming aangemerkt.

De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Hiervoor is een maximale hoogte van drie meter vastgelegd. Voor erfafscheidingen gelden echter andere bouwhoogten. Dergelijke bouwwerken mogen voor de voorgevel(lijn) slechts één meter hoog zijn. Achter de voorgevel(lijn) geldt een maximale bouwhoogte van twee meter.

Artikel 5 Wonen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, evenals voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen, worden als passend in de bestemming ervaren. Daarnaast is een aantal nevenfuncties toegestaan. Deze zijn opgesomd in tabel 5.1, zoals opgenomen in de regels. In deze tabel is tevens bepaald wat het maximum aantal m² aan bebouwing en/of gronden ten behoeve van de betreffende nevenfunctie mag worden ingezet.

Het oprichten van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan als deze ten dienste van de bestemming staan. Daarbij geldt, dat dergelijke bouwwerken binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd moeten worden. Hoewel sprake is van twee bouwvlakken, dient dit als één bouwvlak beschouwd te worden. Daartoe is op de verbeelding een relatielijn opgenomen die beide vlakken met elkaar verbindt. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de maten, zoals opgenomen in tabel 5.2 en aangegeven op de verbeelding. Indien bestaande maten afwijken, gelden deze maten als maximaal toelaatbaar. Bij eventuele sloop-/nieuwbouw dient wel voldaan te worden aan de in de tabel opgenomen maten. Binnen het plangebied is maximaal één woning toegestaan.

Overigens geldt zowel voor het bouwen van een woning als voor het gebruik ervan, dat voldaan moet worden aan de gestelde voorwaardelijke verplichting. Voor het bouwen betekent dit, dat sprake moet zijn van een deugdelijke landschappelijke inpassing. Hierbij dient voldaan te worden aan het landschapsadvies van Vereniging Dorp, Stad & Land. Het gebruik van de woning is pas toegestaan, als de deugdelijke landschappelijke inpassing uiterlijk 12 maanden nadat de bebouwing is gerealiseerd, volledig is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Ingevolge de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maximum volume' mag de inhoud van de voorziene woning niet meer bedragen dan 750 m³. Dit betekent een vergroting ten opzichte van het volume van de huidige woning. Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Gras" staat een dergelijke vergroting door middel van een afwijkingsbevoegdheid toe. Omdat nu reeds een vergroting van het bouwvolume plaatsvindt, is in dit plan de genoemde afwijkingsbevoegdheid om de woning nogmaals te vergroten achterwege gelaten.

Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning in beslag nemen. Hierbij geldt een maximum van 40 m². Tevens gelden nog enkele andere specifieke gebruiksregels. Zo zijn paardenbakken alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Bed&Breakfast is uitsluitend in de woning of een bijgebouw toegestaan, waarbij de activiteiten door de bewoner en/of beheerder van de woning uitgevoerd moet worden.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de boezemkade die (in de directe omgeving van) het plangebied is gelegen. De bestemming maakt dat, alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, afwijking verleend moet worden door burgemeester en wethouders onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en waterkering.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat vier algemene bouwregels. Zo is een regeling opgenomen voor het (in beperkte mate) overschrijden van de in het plan opgenomen bouwgrenzen. Daarnaast is geregeld, dat pas gebouwd mag worden als voldaan wordt aan de geldende parkeernorm. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, alsmede ten aanzien van een minimaal te handhaven afstand tot watergangen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze regel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van gestelde bouwgrenzen. De criteria voor de toepassing

van deze afwijkingsregel zijn hierin eveneens opgenomen. Ook is een afwijkingsregel opgenomen om op kortere afstand van watergangen te kunnen bouwen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregel

In deze bepaling is aangegeven dat burgemeester en wethouders de in het plan opgenomen bestemmingen kunnen wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een betere realisering van bestemmingen of bouwwerken of voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 11 Overige regels

Deze bepaling geeft aan dat bepaalde artikelen van de bouwverordening slechts op een aantal punten, zoals de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, van toepassing zijn en dat de wettelijke regelingen waarnaar wordt verwezen de regelingen zijn zoals deze gelden ten tijde van de vaststelling van dit plan.

Overgangs- en slotregels

In artikel 12 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Midden-Delfland vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 *Handhaving*

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

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

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

6.3 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is dan ook aan de gebruikelijke overlegpartners gezonden. De resultaten van het vooroverleg zijn in de nota Vooroverleg Voorontwerp Postzegelbestemmingsplan “Abtswoude 66 Schipluiden” weergegeven. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.4 *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 juli 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is aan iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend, die tijdig

is binnengekomen en daardoor ontvankelijk is. De ingediende zienswijze en bijbehorende reactie zijn opgenomen in de "Nota afdoening zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Abtsouwde 66 Schipluiden'", die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot tekstuele aanpassingen in het bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	53
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	55
Artikel 3 – Agrarisch met waarden.....	55
Artikel 4 – Tuin	58
Artikel 5 – Wonen	59
Artikel 6 – Waterstaat – Waterkering.....	61
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	63
Artikel 7 – Antidubbelregel.....	63
Artikel 8 – Algemene bouwregels	63
Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 10 – Algemene wijzigingsregel	64
Artikel 11 – Overige regels	64
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	65
Artikel 12 – Overgangsrecht.....	65
Artikel 13 – Slotregel.....	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Abtswoude 66, Schipluiden" met identificatienummer NL.IMRO.1842.BP15BG03-va01 van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan-huis-gebonden-beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 Bebouwing:

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

1.8 Bed & breakfast:

een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een veelal kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een hoofdgebouw of vrijstaand bijbehorend bouwwerk en gerund door de bewoner(s) van de betreffende woning.

1.9 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.10 Bestaande gebouwen, bouwvlakken, situaties of functies:

gebouwen, bouwvlakken, situaties of functies die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.13 Bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 Bijbehorend bouwwerk:

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

1.15 Bouwen:

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

1.16 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwperceel:

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

1.18 Bouwvlak:

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

1.19 Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.21 Erf:

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

1.22 Extensief recreatief medegebruik:

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, kanovaren, zwemmen en natuurobservatie.

1.23 Gebouw:

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

1.24 Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

1.25 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning en/of bijbehorende bouwwerken door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.26 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.27 Kleinschalige horecagelegenheid:

theetuin, koffieschenkerij of -proeverij van (streekelijke) producten (inclusief het schenken van licht alcoholische dranken), géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

1.28 Landschapsontwikkelingsplan:

het Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland® 2025 zoals door de raad van de gemeente Midden-Delfland is vastgesteld op 8 december 2009.

1.29 Landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.30 Natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.31 Normaal beheer en onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.32 Nutsvoorzieningen:

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

1.33 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.34 Overig bouwwerk:

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

1.35 Paardrijactiviteiten:

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.36 Pand:

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

1.37 Peil:

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

1.38 Voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.39 Voorgevellijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.40 Wonen:

het houden van verblijf of het gehuisvest zijn van één huishouden in een woning.

1.41 Woning:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. de breedte, lengte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.
- d. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- f. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het grondgebonden uitoefenen van agrarische bedrijven;
- b. het behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van:
 1. open weidelandschap;
 2. karakteristiek slotenpatroon;
 3. verkavelingspatroon;
 4. zichtlijnen;
 5. de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van de polder zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wandel- en fietspaden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling waaronder natuurvriendelijke oevers;
- f. agrarisch natuurbeheer;
- g. groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. het bouwen van gebouwen en overkappingen is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Teelt van ruwvoeder

De teelt van ruwvoeder anders dan gras is toegestaan, met dien verstande dat ten hoogste 20% van de bij het bedrijf behorende bedrijfsgronden mag worden gebruikt voor de teelt van ruwvoeder anders dan gras.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het beplanten van gronden met een houtgewas;
- c. het verwijderen van houtgewas, het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen zoals poelen, moerasjes en boomgroepen;
- d. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het aanbrengen, vervangen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van verhardingen (waaronder niet begrepen kavelpaden, ontsluitingswegen en/of in- en uitritten met een breedte van ten hoogste 3,5 meter).

3.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 3.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan
- d. passend zijn binnen de ontwikkelingsrichting van de polder zoals aangegeven in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.4.3 Voorwaarden

De in 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in 3.1 onder b, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', met dien verstande dat:

- a. een besluit tot planwijziging niet eerder wordt genomen, dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheer wordt gerealiseerd, of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed, of als contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;

- b. geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen.

Artikel 4 – Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. in- en uitritten;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

4.2 Bouwregels

Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de evenwijdige of nagenoeg evenwijdig aan de weg geplaatste gevel mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 5 – Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. de in tabel 5.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal te bebouwen en te gebruiken oppervlaktes;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Tabel 5.1: Toegestane nevenfuncties

Nevenfunctie	Max. m ² aan bebouwing	Max. m ² aan gronden
Verkoop van streekeigen producten	100	-
Veearts; hoefsmederij	200	100
Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	200	-
Kinderboerderij	200	200
Paardenstalling/paardrijactiviteiten tot 5 paarden	200	800
Kano-, roeiboot- of fietsenverhuur	200	-
Bed & breakfast	125	-
Kleinschalige horecagelegenheid	100	500
Museum / tentoonstellingsruimte	200	-

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de in 5.1 bedoelde gronden mogen deze gronden uitsluitend worden bebouwd, indien sprake is van een deugdelijke landschappelijke inpassing, zoals aangegeven in het advies van Vereniging Dorp, Stad & Land.

5.2.2 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bouwvlakken die met een op de verbeelding aangegeven relatielijn met elkaar zijn verbonden, dienen als één bouwvlak beschouwd te worden;
- c. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- d. de in tabel 5.2 opgenomen hoogte-, oppervlakte- en inhoudsmaten worden in acht genomen;

- e. indien bestaande hoogte-, oppervlakte en inhoudsmaten afwijken van het bepaalde in tabel 5.2, worden deze als maximaal toelaatbaar geacht, met dien verstande dat bij sloop-/nieuwbouw de maten van toepassing zijn zoals opgenomen in tabel 5.2.

Tabel 5.2: Toegestane hoogte-, oppervlakte- en inhoudsmaten

Bouwwerk	Max. inhoud	Max. oppervlak	Max goot-/bouwhoogte
Woningen (inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen)	zoals op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'maximum volume (m ³)'	-	zoals op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'
Vrijstaande bijgebouwen	-	50 m ²	3 meter / 5 meter
Erf- en terreinafscheidingen: • voor de voorgevel; • buiten het bouwvlak; • elders			- / 1 meter - / 1 meter - / 2 meter
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde			- / 3 meter

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en/of het laten gebruiken van in 5.1 bedoelde gronden en opstallen is alleen toegestaan, indien de in 5.2.1 bedoelde landschappelijke inpassing uiterlijk 12 maanden nadat de bebouwing is gerealiseerd, volledig is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

5.3.2 Overige gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende overige bepalingen:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning bedragen, met een maximum van 40 m²;
- paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- bed&breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning of een bijgebouw en dient gerund te worden door de bewoner of beheerder van het betreffende huis.

Artikel 6 – Waterstaat – Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s).

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 6.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 – Antidubbelregel

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

Artikel 8 – Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

8.2 Parkeren

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Daarbij worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012 toegepast. Indien deze nota gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging.

8.3 Afstand tot waterlopen

De afstand van gebouwen tot waterlopen mag niet minder bedragen dan:

- a. 4 meter tot hoofdwatgangen;
- b. 1,5 meter tot waterlopen, met dien verstande dat de afstand van kassen tot deze waterlopen tenminste 1 meter bedraagt.

8.4 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

9.1.1 Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

9.1.2 De in artikel 9.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.2 Afstand tot waterlopen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4 teneinde de afstand tot waterlopen te verkleinen, indien de initiatiefnemer een positief advies van het Hoogheemraadschap van Delfland heeft ontvangen.

Artikel 10 – Algemene wijzigingsregel

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 11 – Overige regels

11.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

11.2 Wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden, zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 – Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

12.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Het bepaalde in 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Abtswoude 66, Schipluiden”, gemeente Midden-Delfland.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied
 Abtswoude 66

- Enkelbestemmingen
-  Agrarisch met waarden
 -  Tuin
 -  Wonen

Dubbelbestemmingen
 Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken
 bouwvlak

Maatvoeringen
 maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)
maximum volume (m3)

Figuren
— relatie

project:
Abtswoude 66
gemeente:
Midden-Delfland
fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
Familie Snijders
datum : 17 november 2015
schaal : 1: 500
identificatienummer: NL.IMRO.1842.BPAbtswoude66-va01

