

Gemeente Midden-Delfland
Bestemmingsplan “Kortebuurt 14”

Vastgesteld



619.140.90
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: 31 oktober 2023

GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND**Bestemmingsplan “Kortebuurt 14”**

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknummer
619.140.90

datum
31 oktober 2023

bestand
J:\619\140\90\3.projectresultaat

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Voorontwerp	6 september 2022
Ontwerp	23 maart 2023
Vaststelling	31 oktober 2023

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Geschiedenis van het plangebied	8
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Toekomstige situatie.....	10
2.4	Beeldkwaliteit.....	12
3	Beleidskader.....	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	16
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu	25
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	25
4.2	Bedrijven en milieuzonering	25
4.3	Geluid	27
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Externe veiligheid	30
4.6	Bodem	35
4.7	Archeologie.....	37
4.8	Natuur en ecologie	39
4.9	Water	43
4.10	Duurzaamheid	50
4.11	Verkeer en parkeren.....	50
5	Juridische opzet	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Toelichting op de regels	51
5.2	Geometrische plaatsbepaling / verbeelding	52
6	Overleg en inspraak	54
6.1	Vooraankondiging.....	54
6.2	Inspraak.....	54
6.3	Vooroverleg	54
6.4	Ontwerpfase	54
6.5	Vaststellingsfase.....	54

7	Uitvoerbaarheid	56
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7.2	Economische uitvoerbaarheid	56
7.3	Handhavingsaspecten	56

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1:	Ibelings van Tilburg (maart 2022) <i>Beeldkwaliteit en kavelpaspoorten Kortebuurt 14</i>
Bijlage 2:	KuiperCompagnons (17 augustus 2022) <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – Bestemmingsplan Kortebuurt 14 Maasland</i>
Bijlage 3:	Inpijn Blokpoel (18 januari 2022) <i>Verkennd bodemonderzoek aan de Kortebuurt 14 te Maasland</i>
Bijlage 4:	Inpijn Blokpoel (22 februari 2022) <i>Verkennd asbest bodemonderzoek aan de Kortebuurt 14 te Maasland</i>
Bijlage 5:	Vestigia (15 juni 2021) <i>Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Kortebuurt 14 te Maasland, gemeente Midden-Delfland</i>
Bijlage 6:	Bureau Stadsnatuur (20 mei 2020) <i>Notitie Quick scan Kortebuurt 14, Maasland</i>
Bijlage 7:	Bureau Stadsnatuur (14 oktober 2022) <i>Ecologisch onderzoek Kortebuurt 14, Maasland</i>
Bijlage 8:	KuiperCompagnons (29 augustus 2023) <i>Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan "Kortebuurt 14"</i>
Bijlage 9:	Gemeente Midden-Delfland (24 augustus 2023) <i>Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kortebuurt 14'</i>

1 Inleiding

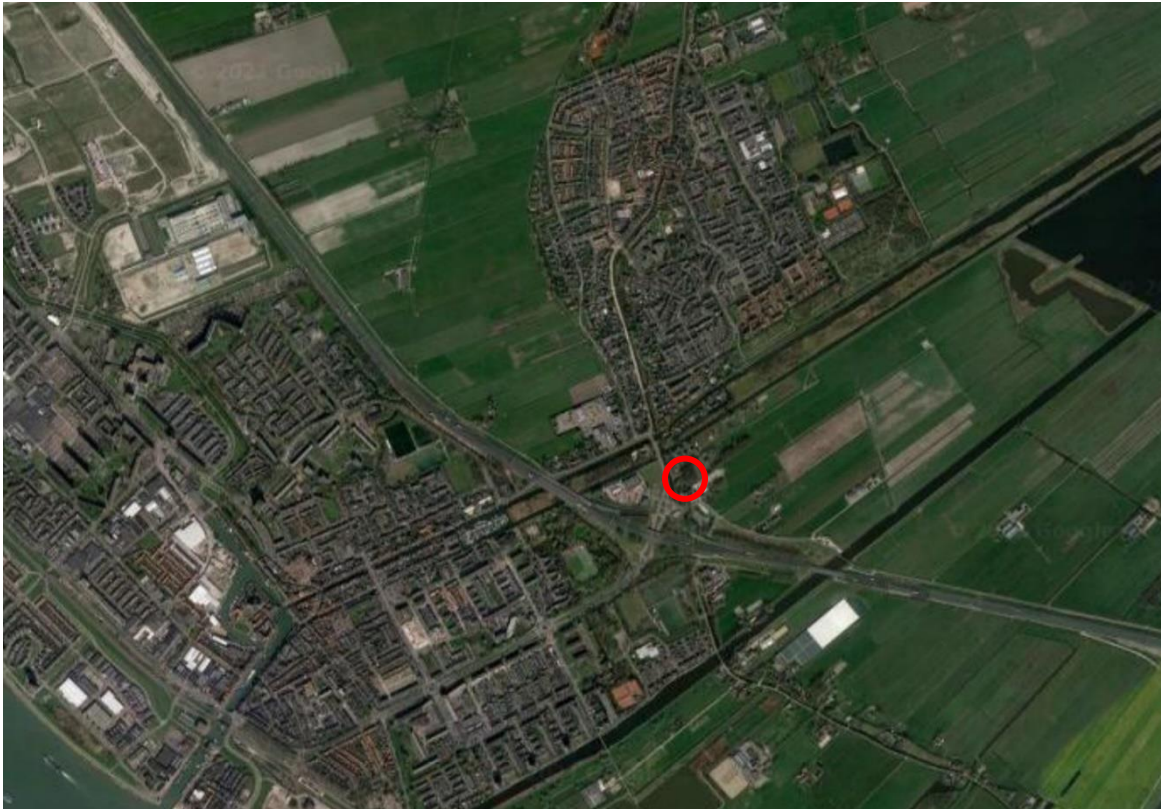
1.1 Aanleiding

Aan de Korte buurt 14, in het zuiden van Maasland, bestaat het voornemen om twee nieuwe woningen toe te voegen. Op het perceel bevindt zich momenteel al één woning. Het betreft een voormalige tuinderswoning, waarbij de agrarische bedrijfsvoering al enkele decennia geleden is beëindigd. Ingegeven door de grootte van de kavel, de verkoopbaarheid en de behoefte aan (bouw)kavels in de gemeente is het voornemen ontstaan om op twee af te splitsen kavels twee nieuwe woningen toe te voegen. Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Maasland' staat deze ontwikkeling niet toe. Binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Tuin' zijn woningen niet toegestaan. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is zodoende om de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt globaal gezien aan de zuidzijde van Maasland, ten noordoosten van Maassluis. In meer detail ligt de locatie aan de Korte buurt 14 ten noorden van de A20 en ten oosten van de Oude Veiling, en tussen de waterwegen Zuidvliet en Boonervliet. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Korte buurt, met aan de noord- en zuidkant de aangrenzende lintbebouwing. Het bosperceel ten oosten van de bebouwing behoort ook bij het plangebied en vormt de begrenzing aan de oostzijde. Langs de noordoost-, oost- en zuidrand vormt een bestaande watergang de begrenzing van het plangebied.

Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving, afbeelding 1.2 de begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied (het plangebied is globaal rood omcirkeld; bron: Google Maps).



Afbeelding 1.2: luchtfoto plangebied (het plangebied is rood omkaderd; bron: Google Maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggende plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kern Maasland', dat door de gemeenteraad van Midden-Delfland op 19 mei 2009 is vastgesteld. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Hieruit blijkt dat aan de gronden de bestemmingen 'Tuin', 'Water' en 'Wonen' zijn toegekend. Daarnaast is voor een strook aan de westkant van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen, en geldt voor vrijwel het volledige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (hoge verwachting).



Afbeelding 1.3: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Maasland' (voorliggend plangebied is rood omkaderd).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er een beschrijving van de geschiedenis, huidige en beoogde situatie van het plangebied. Tevens wordt ingegaan op het aspect beeldkwaliteit in de toekomstige situatie. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Midden-Delfland. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse milieuaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een nadere toelichting op de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 6 wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Geschiedenis van het plangebied

De huidige woning aan de Kortebuurt 14 is gebouwd in 1943. De woning werd opgericht als vervanging van een blokje van drie arbeiderswoningen, die destijds door een brand zijn verwoest. Bij de bouw van de huidige woning is gebruik gemaakt van oud materiaal, en is het huis wit geschilderd om op het oog een eenheid te creëren. Het perceel heeft lange tijd dienst gedaan als 'tuinderij'. De tuin bestond in eerste instantie vooral uit 'vlakglas'. Vanaf 1955 zijn de platte ramen vervangen door kassen, waar diverse groenten in werden geteeld. Door het beperkte oppervlak van de tuin, en de opheffing van Veiling Maasland in 1967 werd het bedrijf steeds minder rendabel. De kassen hebben nog tot 1975 dienst gedaan als proeftuin voor de selectie van verschillende groenten. In 1976 zijn de kassen gesloopt, en is het bedrijf beëindigd.

Hierna is de tuin in twee horizontale delen opgesplitst, gemarkeerd door een pergola op de plaats van de vroegere corridor. Aan de zijde van de Kortebuurt kwam een siertuin met een groot gazon, omgeven door een riante border en parallel aan de kade een vijver. Om dit laatste te kunnen realiseren werd de bermsloot gedempt, zodat de kade glooiend kon aansluiten. Aan de kant van de Foppenpolder werd, met subsidie van Staatsbosbeheer, een bosperceel aangelegd met diverse soorten bomen. Dit betrof een initiatief van Staatsbosbeheer, om te bezien welke soorten zouden aanslaan in dit gebied.

2.2 Bestaande situatie

Zoals te zien op afbeelding 1.2, bestaat het plangebied in de huidige situatie uit de bestaande woning aan de Kortebuurt 14 en bevindt zich aan de oostzijde nog steeds het aangelegde bosperceel. Het perceel kent een oppervlakte van circa 4.600 m², en bevat naast de woning met serre een schuur en een kleine kas. Een voormalig ketelhuis valt buiten het plangebied. De bestaande woning wordt momenteel antikraak bewoond om verloedering te voorkomen.

Het terrein heeft een duidelijk herkenbare indeling in drie delen. Het westelijke deel ligt aan de kade, waar de woning en schuur zich bevinden. Daarnaast is hier een grasveld met drie beeldbepalende bomen (treurwilg, metasequoia en notenboom) en een vijver aanwezig. Het noordoostelijke deel bestaat voornamelijk uit een pergola, bomen en struweel. In het noordwestelijke deel liggen een voormalige moestuin en enkele fruitbomen. Ten oosten hiervan ligt het bosperceel, dat ook onderdeel uitmaakt van voorliggend plangebied. Aan de noord-, oost- en zuidkant wordt het plangebied begrensd door een watergang.

Afbeelding 2.1 geeft de huidige situatie van het perceel weer; afbeelding 2.2 toont de toegang naar het perceel op straatniveau.



Afbeelding 2.1: huidige situatie plangebied (bron: gemeente Midden-Delfland, 11 januari 2018).



Afbeelding 2.2: toegang tot het perceel met zicht op de Korte buurt (bron: Google Streetview).

2.3 Toekomstige situatie

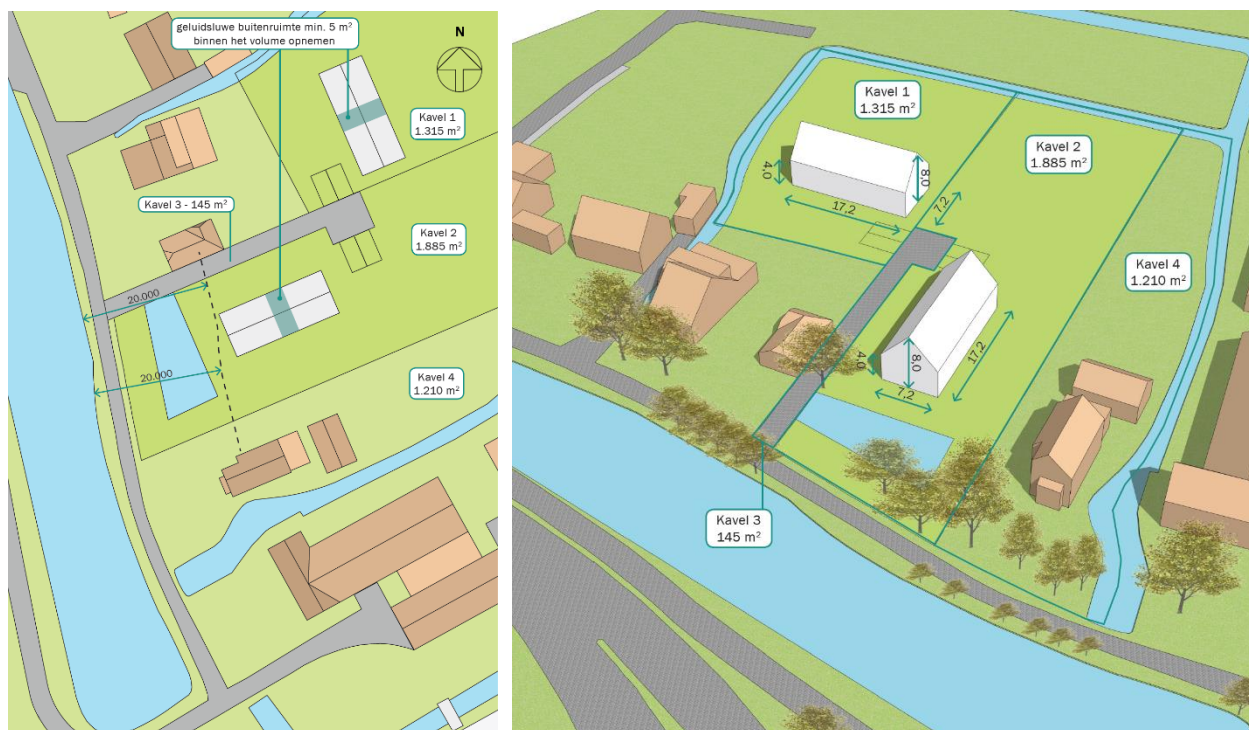
De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om twee kavels van het perceel af te splitsen, en hierop twee nieuwe woningen te realiseren. De bestaande woning aan de Kortebuurt 14 wordt ingepast in het bestemmingsplan, met eenzelfde regeling als de nieuwe woningen. Dit voornemen is ontstaan doordat deze woning momenteel niet meer door de eigenaren wordt bewoond, en antikraak wordt gebruikt om verloedering te voorkomen. Daarbij spelen de grootte van het perceel en de verkoopbaarheid en de behoefte aan (bouw)kavels in de gemeente ook mee in de overweging om het perceel op te splitsen.

Afbeelding 2.3 toont een overzichtstekening van de toekomstige situatie. Hierop is te zien dat de nieuwe kavels en woningen worden gesitueerd tussen de bestaande woning aan de Kortebuurt 14 en de bestaande woonpercelen aan de Kortebuurt 13 en 11. De kavels zijn in lengterichting haaks georiënteerd op de Kortebuurt. De zuidelijke nieuwe kavel ligt over de gehele diepte van het plangebied evenwijdig aan de kavel van de bestaande woning (Kortebuurt 14). De noordelijke kavel ligt achter en in het verlengde van het perceel aan de Kortebuurt 13, vanaf de weg bezien, en omvat het noordoostelijke deel van het plangebied. Voor de ontsluiting van de nieuwe kavels wordt een nieuwe inrit aangelegd, die aan de zuidzijde langs het bijgebouw van de Kortebuurt 13 loopt. De bestaande woning aan de Kortebuurt 14 blijft ongewijzigd. Deze kavel wordt afgesplitst, en behoudt de bestaande aparte ontsluiting op de Kortebuurt.



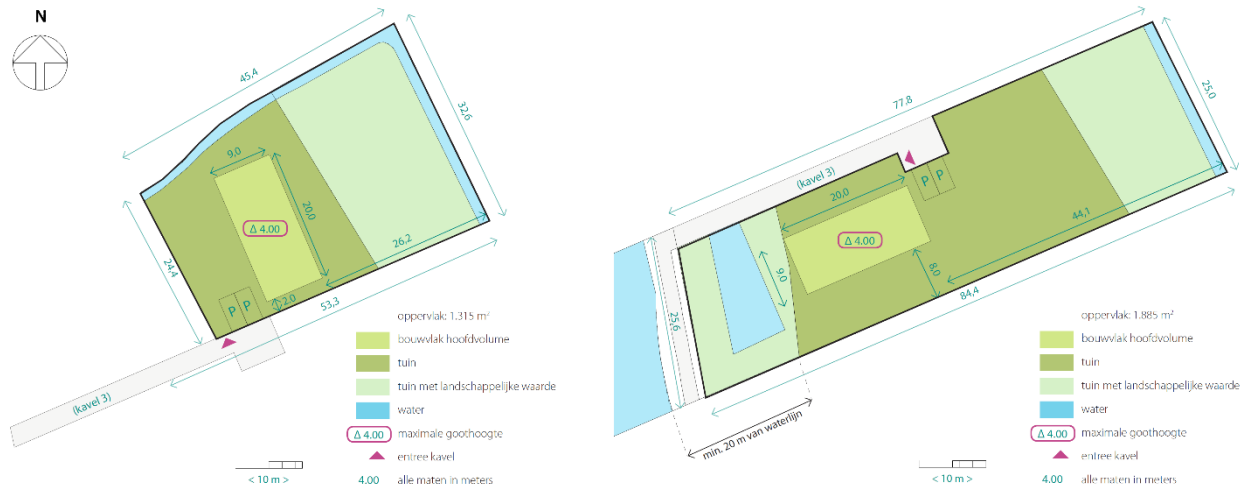
Afbeelding 2.3: Overzichtstekening toekomstige situatie (bron: Ibelings van Tilburg, 16 maart 2022).

Afbeelding 2.4 toont een verder ingezoomde massastudie van de twee nieuwe kavels en woningen. De noordelijke nieuwe kavel (kavel 1) kent een oppervlakte van 1.315 m², de zuidelijke nieuwe kavel (kavel 2) omvat 1.885 m². De oppervlakte van de kavel van de bestaande woning aan de Kortebuurt 14 (kavel 4) bedraagt in de nieuwe situatie 1.210 m². De inrit naar de twee nieuwe woningen, aangeduid als kavel 3, beslaat 145 m². Beide nieuwe woningen kennen een maximale breedte van 7,2 m, en zijn maximaal 17,2 m diep. De goot- en nokhoogte bedraagt voor beide woningen 4 en 8 m. De goot- en nokhoogte bedraagt voor beide woningen 4 en 8 m.



Afbeelding 2.4: massastudie nieuwe kavels, plattegrond (links) en vogelvlucht (rechts) (bron: Ibelings van Tilburg, 16 maart 2022).

Voor de kavels 1 (noordelijke woning), 2 (zuidelijke woning) en 3 (inrit) zijn kavelpaspoorten opgesteld. Hierin is per kavel specifiek ingegaan op de toekomstige verkaveling en inrichting, en ook de beoogde beeldkwaliteit van de kavels en woningen. Hieruit is een gedetailleerdere situatieschets van beide nieuwe woonkavels weergegeven in afbeelding 2.5. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteitsaspecten van de toekomstige ontwikkeling.



Afbeelding 2.5: situatieschets noordelijke (links) en zuidelijke (rechts) kavel (Ibelings van Tilburg, maart 2022).

2.4 Beeldkwaliteit

Voor beide nieuwe woonkavels en de inrit zijn zogeheten kavelpaspoorten opgesteld. Hierin zijn de beoogde inrichting, afmetingen en kenmerken van de kavels uiteengezet. Daarnaast zijn er verschillende beeldkwaliteitsregels opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden bij de toekomstige invulling van de kavels. Deze hebben onder meer betrekking op de situering en omvang van het bouwvolume, architectuur en materiaalgebruik. Ook het aanzicht vanuit openbaar gebied is daarbij een aandachtspunt. De volledige kavelpaspoorten zijn gezamenlijk opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Kavelpaspoorten als beeldkwaliteitsplan

Samen met een algemeen inspiratiedocument, fungeren de kavelpaspoorten als beeldkwaliteitsplan voor het plangebied. Hierin wordt een beeld geschetst van de toekomstige bebouwing, in samenhang met de al aanwezige lintbebouwing langs de Kortebuurt. Het bevat bouwregels die een helder en transparant uitgangspunt vormen voor de toekomstige bewoners, maar vormt ook een inspiratiedocument dat de mogelijkheden toont voor het bouwen van een nieuwe woning in aansluiting met de karakteristieke omgeving. Voor het opstellen van de beeldkwaliteitsregels is de gebouwde omgeving rondom het plangebied geanalyseerd en gebruikt ter inspiratie voor de nieuwe woningen. Als vanzelfsprekend moet de architectuur hierbij aansluiten.

In de kavelpaspoorten (c.q. het beeldkwaliteitsplan) zijn randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van de kavels, de overgang naar openbaar gebied en de bouwvolumes en architectonische vormgeving van de nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zal worden beoordeeld aan de hand van de voorwaarden zoals opgenomen in de kavelpaspoorten. Daarmee is sprake van een rechtstreekse koppeling tussen voorliggend bestemmingsplan en de kavelpaspoorten voor de Kortebuurt 14. Het hierin geformuleerde kwaliteitsniveau en de daarbij gestelde randvoorwaarden gelden als richtinggevend kader voor de uiteindelijke welstandstoets. Hiermee wordt de beoogde kwaliteit en het behoud van de identiteit van het gebied gewaarborgd. Zodoende vormt het zowel een kaderstellend document als inspiratiebron voor de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

Ruimtelijke context

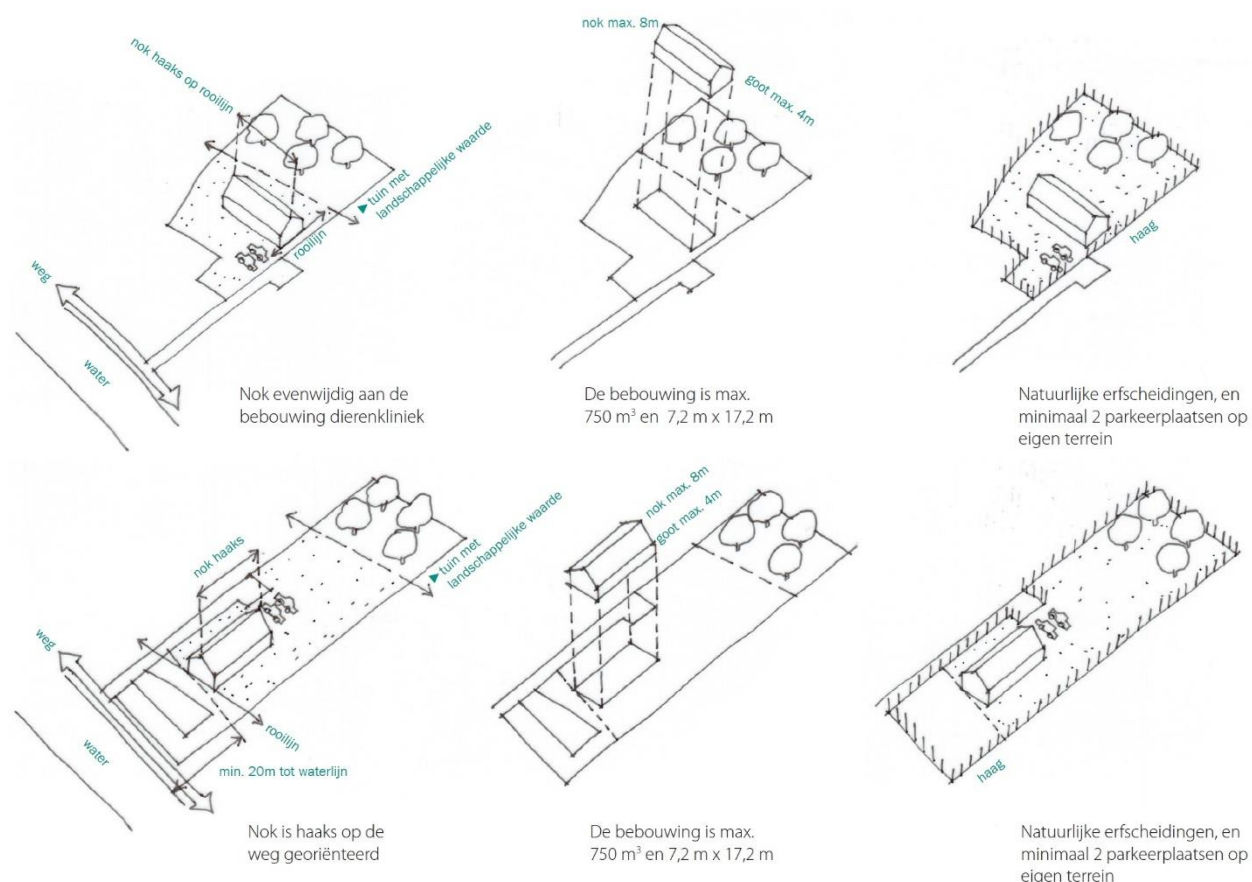
Aan de Kortebuurt heerst een rustieke, kleinschalige sfeer. Er lijkt sprake te zijn van een gezamenlijk consistent beeld. Zo oriënteert alle bebouwing zich op de weg (Kortebuurt) en het water. Bovendien neemt de bestaande bebouwing ongeveer even veel afstand tot het water. De bestaande bebouwing vormt min of meer een gezamenlijke rooilijn. De huidige bebouwing is bescheiden qua volume en heeft een kap.

Situering en oriëntatie

De twee nieuwe woningen kennen een verschillende situering en oriëntatie. De noordelijke nieuwe woning (kavel 1) is gesitueerd achter de bestaande bebouwing van de Kortebeurt 13. De woning is georiënteerd met de nok haaks op de kavelstructuur, evenwijdig aan de Kortebeurt, het bosperceel en de achterliggende dierenkliniek. De nieuwe bebouwing ligt verscholen tegen de naastgelegen bosrand, en is vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar.

De zuidelijke nieuwe woning is gesitueerd met de voorgevel op iets meer dan 20 m uit de waterlijn (ten westen van de Kortebeurt). Deze afstand is iets groter dan bij de bestaande naastgelegen bebouwing, in verband met de aanwezige leidingen. Gelijk aan de bestaande woning op het perceel (Kortebeurt 14), is de bebouwing hier georiënteerd op de Kortebeurt. Dat betekent dat de woning haaks op de weg en het water staat. Dit brengt eenheid in beeld, schept duidelijke voorkanten en is aanvullend op het bestaande beeld gezien vanaf de weg.

De situering van de bebouwing op de kavels is weergegeven in afbeelding 2.6.



Afbeelding 2.6: Beeldkwaliteitsregels inrichting kavel 1 (boven) en 2 (onder) (bron: Ibelings van Tilburg, maart 2022).

Bouwwolume

Het maximale te bouwen volume per kavel bedraagt 750 m³, met een grondoppervlak van 7,2 m breed en 17,2 m diep. De goothoogte betreft maximaal 4 meter en de nokhoogte maximaal 8 meter. Het maximaal te bouwen volume sluit aan bij de reeds aanwezige volumes op de aanpalende kavels, met dien verstande dat -met name vanwege de akoestische eisen- het volume zich als een geheel presenteert (dus niet als losse elementen). Naast het hoofdgebouw is 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan. De bijgebouwen komen overeen in stijl en materiaal met het hoofdgebouw. Van belang is dat de omvang van de woning ten allen tijde in verhouding staat tot de omvang van het perceel en past binnen de karakteristiek van het landschap.

Hoofdvorm en architectuur

De hoofdvorm betreft een eenvoudig volume met langskap. Zo behoudt het lint de rustieke, bescheiden sfeer. De maximale goot- en nokhoogte van 4 en 8 meter sluit hierbij aan.

Om de samenhang van het architectuurbeeld te bewaren, kunnen materialen worden toegepast die aansluiten bij de bestaande woningen. Diverse kleuren gemêleerd metselwerk, samen met keramische dakpannen zijn typisch voor het gebied, het kleurenpatroon voegt zich naar het lint en de landelijke uitstraling. Een rieten kap is zeer wel denkbaar, specifieke accenten zijn zeker mogelijk. Wat betreft materialen is te denken aan riet, donkere baksteen, metaal en hout; voor het dak riet, antraciet keramische pannen, metaal en hout.

Kavelinrichting en tuin

Op elke kavel moet ruimte zijn voor minimaal 2 geparkeerde auto's buiten een eventueel gebouwde garage. Parkeren gebeurt op eigen terrein, via de gemeenschappelijke inrit vanaf de Kortebuurt, niet langs of aan de gezamenlijke inrit of ontsluitingsweg (Kortebuurt). Op het eigen erf worden inrit, parkeren, toegangen naar de woning et cetera waar mogelijk uitgevoerd als halfverharding (te denken valt aan gras-stenen, honinggraatmatten die gevuld worden met grond en gazon, grind, et cetera).

De tuinen zullen door het grote kaveloppervlak herkenbaar aanwezig blijven. Uitgangspunt is dat het lommerrijke karakter met grote bomen en begroeiing zo veel als mogelijk behouden blijft. Circa 50% van het aangeplante bos (noordwestelijk deel) krijgt de bestemming 'Tuin – Landschapswaarden', wat inhoudt dat in dat deel geen bomen mogen worden gekapt (behoudens noodzakelijk onderhoud). Dit deel van de tuin ligt ook in de geurzone van de dierenkliniek. Bestaande beeldbepalende bomen in de zone langs de Kortebuurt blijven eveneens behouden.

Om het erf zijn natuurlijke erfscheidingen, zoals hagen en wilgentenen, toegestaan. Uitgangspunt is om deze afscheidingen waar mogelijk natuurlijk in te richten, waarbij valt te denken aan diverse soorten hagen, houtopstanden, borders, greppels of verhogingen. Voor de voorgevel zijn erfafscheidingen maximaal 1 m hoog. Indien hekken worden toegepast maken deze integraal onderdeel uit van het ontwerp voor de inrichting van het terrein. Voor de aanvraag omgevingsvergunning zal een inrichtingsplan worden opgesteld.

Watergangen

Kavels die grenzen aan een watergang kunnen deze overgang zo veel als mogelijk landelijk inrichten. Hoge beschoeiingen zijn niet altijd gewenst. De bovenkant van beschoeiing ligt bij voorkeur maximaal 30 cm boven wateroppervlak. Gelet op de toename van het verharde oppervlak, met name door de woningen, terrassen en dergelijke dient er voldoende watercompensatie te worden toegevoegd. Hierop wordt in paragraaf 4.9 nader ingegaan. In het kader van klimaatadaptief bouwen, is het wenselijk dat de hemelwaterafvoer niet aansluiten op de riolering maar het regenwater afvoeren naar bijvoorbeeld oppervlaktewater.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend plangebied wordt niet specifiek in de NOVI benoemd.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een woongebied of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling wordt daarom niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor ladderonderzoek niet benodigd is.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

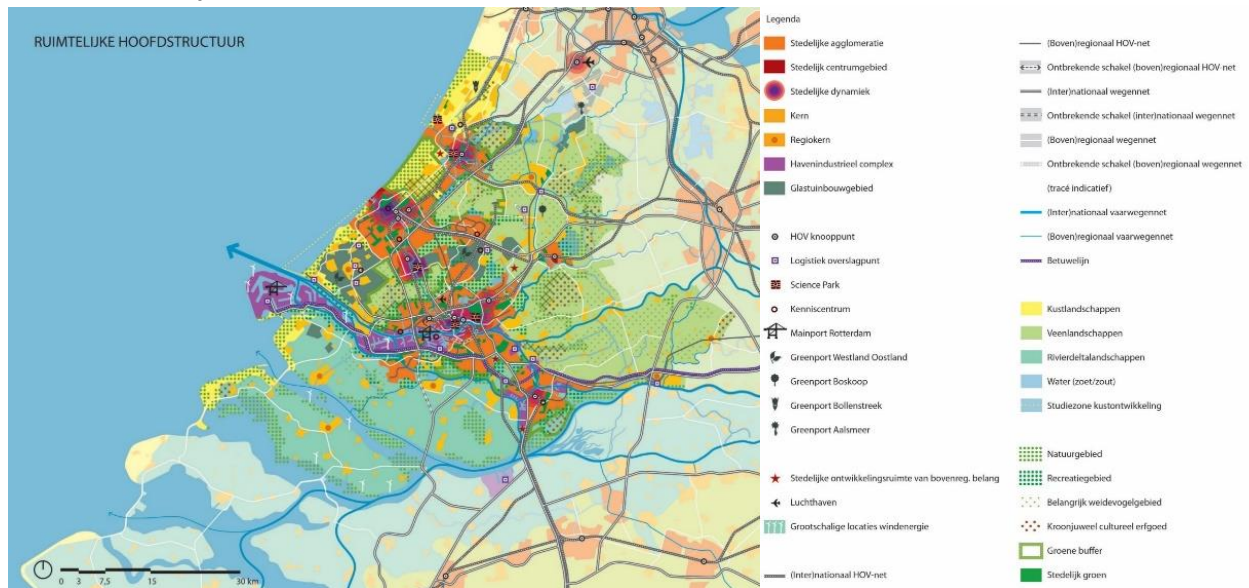
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Afbeelding 3.1: Ruimtelijke hoofdstructuur Zuid-Holland.

Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevendende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt

het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten hiermee rekening houden. De kwaliteitskaart is regionaal vertaald in 16 gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende projectgebied valt binnen het gebiedsprofiel Midden-Delfland.

In het gebiedsprofiel Midden-Delfland is het plangebied aangeduid op de kaarten 'Herkenbaar waterrijk veen(weide)', 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied', 'Linten blijven linten' en 'Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap'.

Op de kaart 'Herkenbaar waterrijk veen(weide)' is het plangebied aangeduid als 'Veenweide strokenverkaveling'. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de gestelde ambities. Nieuwe bebouwing vindt plaats aan het bestaande lint, waarbij de bestaande sloten- en verkavelingspatronen in stand blijven. De historische verkavelingsstructuur wordt daarbij zelfs versterkt, door de opsplitsing van het perceel ontstaan smallere kavels die haaks op het lint langs de boezemvaart staan.

Op de kaart 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied' is het plangebied aangeduid als 'Dorp', wat in dit geval duidt op het dorp Maasland. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand gebied, er worden twee woningen ingevoegd in het bestaande bebouwingslint aan de Kortebuurt. Qua functie, schaal en ontwerp wordt aangesloten bij het karakter van de directe omgeving en van het dorp.

Op de kaart 'Linten blijven linten' is het lint van de boezemvaart ten westen van het plangebied aangeduid als 'Cultuurhistorische verbinding'. De boezemvaart zelf ligt buiten het plangebied, met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze lijn niet aangetast. Ook de bestaande waterkeringsfunctie blijft behouden, hiertoe is de dubbelbestemming 'Waterstaat' in dit bestemmingsplan opgenomen.

Op de kaart 'Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap' is het plangebied aangeduid als 'Beleefbaar landschap'. Aangezien dit bestemmingsplan slechts de ontwikkeling van twee nieuwe woningen op een bestaand woonperceel mogelijk maakt, zijn de hier geformuleerde ambities minder relevant. Het bosperceel aan de oostkant van het plangebied ligt op het eigen perceel achter de bestaande bebouwing, en is geen onderdeel van een groter natuur- of recreatief netwerk. Op de kaart is dit bosperceel daarnaast als 'Loofbos'. In de toekomstige situatie blijft dit bos behouden. Voor een strook aan de oostzijde is daartoe de bestemming 'Tuin – Landschapswaarden' in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn voor de voorgenomen ontwikkeling de relevante opgaven uiteengezet.

- Gezondheid en veiligheid: Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.
- Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
- Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 4 verder uiteengezet en afgewogen. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door toevoeging van twee nieuwe woningen in een bestaand bebouwingslint. Met de ontwikkeling komen twee nieuwe woningen in een aantrekkelijk woonmilieu beschikbaar, waarmee wordt voorzien in een behoefte.

Voorgenomen ontwikkelingen dragen bij aan de provinciale opgaven.

Programma ruimte provincie Zuid-Holland

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's 'Bebouwde ruimte en mobiliteit', 'Landschap, groen en erfgoed' en 'Water, bodem en energie'.

Op basis van het programma dient voor bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling een toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking worden gegeven. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.1 aandacht besteed.

Gebiedsvisie 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 gebieden, agrarische cultuurlandschappen in de zuidvleugel van de Randstad is. 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 is als streefbeeld opgenomen dat het Midden-Delflandgebied nog sterker dan nu een waardevol open groengebied moet zijn in de drukbevolkte Zuidvleugel van de Randstad. Daarbij worden sferbeelden 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. De poldernatuur vormt hierbij een essentiële waarde en dient dan ook zichtbaar en toegankelijk te zijn. In het landschapsontwikkelingsplan Midden-Delfland worden de kwaliteit van de natuurwaarden bepaald. Daarnaast dienen belangrijke cultuurhistorische elementen in het landschap een planologische bescherming te krijgen. In het plangebied is geen sprake van een duidelijk polderlandschap. Wel blijven de historische en landschappelijke structuren, zoals de verkaveling en sloten die haaks op het lint staan, behouden. Ook het bosperceel aan de oostkant blijft in stand.

Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland 2025

De Reconstructiewet Midden-Delfland is 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 als vervolg op de gebiedsvisie samen het intergemeentelijk Landschapsontwikkelingsperspectief (LOP) Midden-Delfland 2025 opgesteld. De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft 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. Het brengt de huidige kwaliteiten in beeld en geeft de gewenste economische, ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen voor Midden-Delfland aan. 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 (zoals bestemmingsplannen) en projecten.

Het plangebied ligt aan de rand van de polder Foppenpolder. Op de ruimtelijke kwaliteitskaart is de westzijde van het plangebied aangeduid als 'redelijk hoge cultuurhistorische waarde'. Zoals eerder beschreven, wordt met de nieuwe bebouwing aangesloten bij de (historische) structuur en karakteristieken van het lint en omliggende bebouwing. Op het aspect archeologie wordt ingegaan in paragraaf 4.7. Het bosperceel aan de oostkant is aangeduid als 'hoog opgaande beplanting'. Dit blijft in de toekomstige situatie behouden. Er zijn geen specifieke ontwikkelingsrichtingen voor het plangebied aangegeven.

3.3 Gemeentelijk beleid

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. De dorpen dienen namelijk zo ingericht te zijn, dat jong en oud een leven lang met plezier in Midden-Delfland kunnen wonen. Daarnaast moet bij nieuwbouw 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. Met de voorgenomen ontwikkeling worden op het perceel van een bestaande woning twee woningen toegevoegd. Hierdoor ontstaan er meer woningen die geschikt zijn voor een grotere doelgroep.

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 gemeente heeft in haar Structuurvisie Midden-Delfland 2025 de eerder genoemde Gebiedsvisie verankerd en verder uitgewerkt op gemeentelijk niveau. Het LOP is daarbij aangemerkt als een uitwerking van de structuurvisie voor het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland.

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

Op de visiekaart is het plangebied aangeduid als 'dorpen'. Binnen het dorp Maasland valt de locatie binnen de zogenaamde 'Maaslandse Poort'. Hiervoor is op hoofdlijnen een ontwikkelrichting vastgesteld, later uitgewerkt in Ontwikkelingskader De Maaslandse Poort.

Ontwikkelingskader De Maaslandse Poort

De Maaslandse Poort is een van de poorten binnen 'Hof van Delfland', het groene netwerk waar Midden-Delfland onderdeel van is. Vanwege haar strategische ligging ontwikkelt Maaslandse Poort zich als een recreatief transferium. Hier parkeren bezoekers hun auto om te recreëren in het Midden-Delfland gebied. Met het Ontwikkelingskader Maaslandse Poort (OMP) wil de gemeente Midden-Delfland verder invulling geven aan de Maaslandse Poort. Dit beleidsstuk moet initiatieven in het gebied stimuleren, begeleiden en als beoordelingskader kunnen dienen voor concrete plannen.

In het Ontwikkelingskader valt het plangebied binnen de zone 'entreegebied', en daarbinnen het deelgebied 'kleinschalige wonen en recreëren in de Kortebuurt'. Dit deelgebied kent een tweedeling, binnen de bebouwingscontour en daarbuiten, waarbij de wijze waarop ontwikkelingen vormgegeven kunnen worden onderling verschilt. Aan de oostzijde van de Maaslandse Poort ligt het accent op wonen en kleinschalig landelijk recreëren. De aanwezige horeca ('t Sonnetje, Bavette), het informatiepaneel en het boerenpad door de weilanden vormen daarvoor een prima basis waarop in de toekomst verder kan worden voortgeborduurd. In het deel binnen de bebouwingscontour (bestaand stedelijk gebied) vormen de bestaande percelen het uitgangspunt. Intensivering van deze percelen is binnen een bandbreedte mogelijk. Het accent ligt op wonen, horeca en recreatie en daaraan ondergeschikte voorzieningen. De korrelgrootte van nieuwe gebouwen is klein en sluit aan op de bestaande bebouwing. Eén bouwlaag met kap is het uitgangspunt. Natuurlijke materialen zoals hout en riet in combinatie met glas vormen de basis. Het kleurgebruik is ingetogen en bestaat voornamelijk uit natuur- en aardetinten.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwingscontour. Met de toevoeging van twee nieuwe woningen op het perceel van een bestaande woning aan de Kortebuurt, vindt een intensivering plaats die in verhouding staat tot bebouwingsdichtheid in de omgeving. Bij de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de genoemde aandachtspunten. In de kavelpaspoorten is hier uitgebreid aandacht aan besteed.

Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft op 26 oktober 2021 de Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland vastgesteld. Deze omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Alle verschillende onderdelen zijn vertaald naar de fysieke leefomgeving van de toekomst. Met het opstellen van deze omgevingsvisie geeft de gemeente richting, inspireert en motiveert zij Midden-Delflanders, haar ondernemers en maatschappelijke organisaties. De gemeente ziet deze omgevingsvisie als een

omgevingsvisie 1.0. Het is een volwaardige visie die gebaseerd is op bestaand beleid en bestaande beleidsvisies, aangevuld met een aantal grote ontwikkelingen die op ons afkomen en opgaven waar we voor staan. Daarbij valt te denken aan energietransitie, klimaatadaptatie, woningbouwplannen, ambities uit de visie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland en infrastructurele projecten.

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de Omgevingsvisie 1.0 als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Midden-Delfland 2025 uit 2011. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is deze structuurvisie ingetrokken.

Afzonderlijke kernkwaliteiten, trends, ontwikkelingen en opgaven leiden tot integrale ambities. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene, abstractere ambities voor de hele gemeente (in de regio) en hoe die ambities concreter landen in afzonderlijke deelgebieden. De gemeentebrede ambities zijn onderverdeeld in vier thema's: Omgevingskwaliteit en leefbaarheid, Duurzaamheid, Gebruikswaarde en Cultureel erfgoed. Daarnaast worden er drie deelgebieden onderscheiden: het buitengebied, onze dorpen en de Harnaschpolder.

Op de visiekaart voor Maasland is het voorliggende plangebied aangeduid als 'Ontwikkeling Maaslandse Poort'. Daarmee samenhangend is ook de ambitie opgenomen om de entrees tot het dorp aantrekkelijker te maken. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij het Ontwikkelingskader De Maaslandse Poort, zoals eerder beschreven.

Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied

Op 7 februari 2017 is de Handleiding Beeldkwaliteit vastgesteld voor het buitengebied. Deze handleiding biedt een beleids- en inspiratiebron bij het opstellen van bouwplannen om de beeldkwaliteit van Midden-Delfland te behouden en bevorderen. Daarmee wordt beoogd om te bevorderen, stimuleren en te faciliteren. De Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied is bedoeld om partijen een concreet kader mee te geven bij het ontwikkelen van plannen in het buitengebied.

Hoewel dit document voornamelijk ingaat op de herinrichting van bestaande en voormalige agrarische bedrijfskavels, bevat het principes en voorbeelden met betrekking tot situering van bebouwing, zichtlijnen en architectuur die tevens van toepassing zijn bij de ontwikkelingen in het 'entreegebied' van de Maaslandse Poort. Het handboek bevat algemene randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit in het veenweidegebied. Voor het topgebied provinciaal landschap Midden-Delfland is 'continuïteit van karakter' de algemene richtlijn. Deze richtlijn is meegenomen in het gebiedsprofiel. Voor cultuurhistorisch waardevolle linten gelden richtlijnen wat betreft de kavel, bebouwing en ontwikkeling bestaande bouw.

Bij de kavelpaspoorten die voor de voorgenomen ontwikkeling zijn opgesteld is nadere invulling gegeven aan de gestelde richtlijnen op het gebied van beeldkwaliteit.

Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

In juni 2010 is de Woonvisie 'sturen op diversiteit' van de gemeente Midden-Delfland vastgesteld voor de periode 2010-2025. In de visie wordt voortgebouwd op de keuzes en uitspraken in de Gebiedsvisie Midden-Delfland en de Toekomstvisie. De basis voor de Woonvisie wordt gevormd door de woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025. Het beleid zet zich in op het versterken van de diversiteit van de bevolking. Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen. Om dit te bereiken is een gevarieerd woningaanbod nodig, met name in de 'start-' en 'tussensegmenten'. Daarnaast speelt de visie ook in op de vergrijzing, door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn en wordt de verantwoordelijkheid genomen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- De gemeente zet in op de diversiteit van de bevolking vanuit het streven naar Vitale Dorpen.
- Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen.
- Hiervoor is een gevarieerd woonaanbod nodig, met name meer betaalbare woningen in de 'start- en tussensegmenten'.
- De gemeente wil ook inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.
- De gemeente vraagt aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen.
- De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

De gemeente wil met name bij grotere nieuwbouwprojecten bepaalde doelstellingen bereiken op het gebied van duurzaam bouwen en de technische en woonkwaliteit die verder gaan dan de wettelijke eisen (zoals Bouwbesluit). De gemeente wil de uitgangspunten en doelstellingen vastleggen in contracten en convenanten met ontwikkelaars.

De gemeente zet in op creëren van aanbod van 'alternatieve' woonvormen door ontwikkelaars te stimuleren om met vernieuwende ideeën te komen en 'alternatieve' woonvormen te realiseren. Daarbij ligt de voorkeur voor woonvormen of concepten die duurzaam kunnen worden ontwikkeld. Dergelijke woonvormen zullen niet in grote aantallen gerealiseerd moeten worden. De gemeente ziet dit als een nichemarkt en een manier om net die extra keuzevrijheid te bieden aan de bewoners die dat willen. De woonvisie is nader uitgewerkt in een woonagenda.

Woonagenda

In maart 2017 is de woonagenda Midden-Delfland voor de periode 2016-2020 door de gemeente vastgesteld. Met deze woonagenda geeft de gemeente nadere invulling aan de in de woonvisie 2010- 2025 geformuleerde doelstellingen. De woonagenda voorziet in de behoefte aan aanscherping en concreter maken van de woonvisie, vooral ten aanzien van de drie dorpen.

In Maasland vergrijst de bevolking de komende jaren het sterkst. Wanneer er geen woningen aan de woningmarkt worden toegevoegd, kan de vitaliteit van het dorp onder druk komen te staan. De gemeente wil de komende jaren in Maasland daarom maximaal inzetten op het aantrekken van gezinnen. Zij doet dit door het realiseren van nieuwbouw voor specifieke doelgroepen, in combinatie met het bevorderen van doorstroming. Behalve dat ze de lokale behoeften wil faciliteren, wil de gemeente ook gezinnen van buiten aantrekken. Voor de vitaliteit van Maasland is het noodzakelijk om eengezinswoningen in de koopsector toe te voegen. Dit zijn woningen in diverse prijsklassen, zowel voor startende als voor 'opstroomende' gezinnen. In Maasland zijn van de drie dorpen de meeste eengezinswoningen in de sociale huur. Voor senioren en 'empty-nesters' is behoefte aan gelijkvloerse woningen, zowel in de sociale huur, de vrije sector huur als in de koopsector.

In het algemeen vormt energiebesparing voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt, ook waar het gaat om het beperken van de woonlasten. Winst is niet alleen te bereiken bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad. De gemeente zet in op energiebesparende maatregelen om zo de (groei in) woonlasten te beperken en bewoners bewust te maken van hun invloed op de noodzakelijke energietransitie. Dit doet de gemeente zowel voor nieuwbouw en de bestaande bouw. Uitgangspunten zijn de ambities en maatregelen zoals vastgelegd in het duurzaam energie actieplan en in de Energievisie Samen naar een CO₂-neutraal Midden-Delfland.

De bestaande woning aan de Kortebeurt 14 wordt momenteel antikraak bewoond. Deze woning wordt ingepast in dit bestemmingsplan; ingegeven door de grootte van het perceel, de verkoopbaarheid en de behoefte aan (bouw)kavels in de gemeente is het voornemen ontstaan om het perceel te splitsen en hierop twee nieuwe woningen te realiseren. Er worden dus twee nieuwe eengezinswoningen in de koopsector aan de woningvoorraad toegevoegd. Daarmee wordt voorzien in nieuwe aantrekkelijke woongelegenheid voor gezinnen, zowel voor lokale behoefte als van buitenaf.

4 Milieu

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage aangepast. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het gewijzigde besluit is op 7 juli 2017 in werking getreden en de drempelwaarden van de projecten als genoemd op de C en D-lijst zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De voorgenomen ontwikkeling van twee woningen kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Hoewel de ontwikkeling ruimschoots onder de drempelwaarden (100 hectare of 2.000 woningen) blijft, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd, waarover een apart besluit moet worden genomen.

Voorliggend plan ligt niet binnen of in de directe nabijheid van een kwetsbaar of waardevol gebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, het huidige gebruik en de directe omgeving van het plangebied zijn geen significante nadelige effecten op het milieu te verwachten. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is op basis van de beschrijving van het plan in hoofdstuk 2 en de (milieu)aspecten in hoofdstuk 4 voldoende inzicht gegeven in de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. Daarbij zijn de diverse (milieu)aspecten zorgvuldig afgewogen, en is per aspect bepaald wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn.

Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 4.1: Richtafstanden VNG-brochure.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk. Dit geldt als een gevoelige functie, waardoor rekening moet worden gehouden met de VNG-richtafstanden. Het plangebied en de omgeving kan worden gekwalificeerd als 'gemengd gebied'. In de directe omgeving komen naast wonen onder andere ook bedrijfs-, horeca- en maatschappelijke functies voor. Daarnaast ligt op korte afstand aan de zuidkant de A20, die geldt als hoofdinfrastructuur. Voor 'gemengd gebied' kan wat betreft de VNG-richtafstanden een stap 'terug' worden gedaan. Hieronder worden op basis van het vigerende bestemmingsplan de relevante inrichtingen / bestemmingen in de omgeving beschouwd.

Ten oosten van het plangebied ligt een bestemming 'Maatschappelijk', met de aanduiding 'dierenarts'. Het betreft hier de dierenarts aan de Foppenpolder 1. Op het terrein ligt onder meer een mestplaat, aan de zuidkant van het perceel. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale milieucategorie opgenomen. In de richtafstandenlijst van de VNG komt deze specifieke inrichting niet terug; maar is een manege die als vergelijkbaar kan worden beschouwd aangeduid als categorie 3.1. Aan de richtafstand van 30 m tot de woningen wordt voldaan.

Op grond van het Activiteitenbesluit geldt voor inrichtingen waar op enig moment meer dan 3 m³ mest opgeslagen is echter een minimale afstand tot geurvoelige objecten van 50 m buiten de bebouwde kom en 100 m binnen de bebouwde kom. De burgerwoning behorende bij de dierenkliniek is in het vigerende bestemmingsplan ('3e partiële herziening Kern Maasland') aangemerkt als buiten de bebouwde kom. Gezien het feit dat ook de bestaande woningen rond de Foppenpolder op een kortere afstand dan 100 m liggen, kan worden geredeneerd dat hier ook sprake is van 'buiten de bebouwde kom'. Aan de bijbehorende afstandseis vanuit het Activiteitenbesluit van 50 m wordt bij de bestaande woningen voldaan; de woning bij de dierenkliniek ligt op ca. 57 m afstand van het emissiepunt, voor de woning aan de Foppenpolder 14 is dit ca. 55 m. De nieuwe woningen aan de Kortebuurt die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, liggen op ruimere afstand. Zodoende levert dit geen belemmeringen op. Bovendien zorgt de bestemming 'Tuin – Landschapswaarden' in het oostelijk deel van het plangebied voor afscheiding en borging dat op kortere afstand geen gevoelige objecten mogelijk zijn.

Ten zuiden van het plangebied ligt de bestemming 'Horeca', waar middels een aanduiding ten hoogste horecacategorie 2 is toegestaan. Hoewel deze bestemming direct aan het plangebied grenst, ligt de bestaande woning aan de Kortebuurt 14 al op kortere afstand dan de nieuw te realiseren woningen. Ook het bijgebouw in het achtererf kent in het vigerende bestemmingsplan een (gevoelige) woonbestemming. Met het plan komen er geen milieugevoelige bestemmingen dichtbij de horecafunctie te liggen. Beargumenteerd kan worden dat de bestaande woning c.q. woonbestemming maatgevend is voor een goed

woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen verdere belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de horecafunctie.

Ten zuidoosten van het plangebied liggen gronden met een agrarische bestemming. De bedrijfswoning aan de Korteboom 15a kent de bestemming 'Agrarisch met waarden' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, geconsolideerd' (gepubliceerd 19 mei 2022). Het perceel met de opstallen aan de Korteboom 15b valt binnen het bestemmingsplan 'Kern Maasland', en kent daarin de bestemming 'Agrarisch'. Hier toegestane activiteiten vallen in maximaal milieucategorie 3.2. Volgens de VNG-richtafstandenlijst geldt daarvoor een richtafstand van 50 m in gemengd gebied. Tussen het perceel aan de Korteboom 15a en de woonbestemmingen in het voorliggende plangebied wordt deze afstand gerespecteerd. Voor het perceel aan de Korteboom 15b is binnen de agrarische bestemming een ruim L-vormig bouwvlak ingetekend. De voormalige agrarische opstallen die hierbinnen aanwezig waren zijn inmiddels grotendeels gesloopt, en vervangen door een gebouw aan de zuidoostkant van het bouwvlak (nabij de bedrijfswoning aan de Korteboom 15a). Het noordelijke deel van het bouwvlak van de voormalige agrarische bebouwing is in de huidige situatie grotendeels in gebruik als parkeerterrein. Hier vinden niet langer agrarische activiteiten plaats. Tussen de bestaande agrarische bebouwing – die vanuit milieuoogpunt met name van belang is – en de woonbestemmingen in het voorliggende plangebied wordt de richtafstand van 50 m gerespecteerd. Bovendien liggen de toegevoegde woonbestemmingen voor de twee nieuwe woningen op ruimere afstand dan de bestaande woning aan de Korteboom 14. Ook het bijgebouw in het achtererf kent in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming en kan daardoor voor een milieugevoelige woonfunctie worden gebruikt. Deze bestaande bebouwing kan dan ook als maatgevend worden beschouwd. De mogelijkheden voor het agrarische perceel worden feitelijk dan ook al bepaald door de huidige woonbestemming. Het nieuwe bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarische perceel.

Ten westen van het plangebied bevinden zich een bedrijfs- en een gemengde bestemming. Het betreft de locaties ten westen van de Oude Veiling en aan het Veilingpad. De gemengde bestemming aan de noordoostkant staat activiteiten tot en met milieucategorie 2 toe. Aan de zuidoostkant is binnen de bedrijfsbestemming milieucategorie 3.1 toegestaan. De afstand tussen de bestemming en het plangebied bedraagt overal ruimschoots meer dan 30 m. Zodoende wordt aan de richtafstand voor categorie 3.1 voldaan. Bovendien bevinden de bestaande woningen aan de Korteboom zich ook al op kortere of vergelijkbare afstand.

Conclusies

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Kader

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. 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.

Onderzoek

Door KuiperCompagnons is in het kader van dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2. In deze paragraaf worden de belangrijkste uitkomsten samengevat.

De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Rijksweg A20, de Oude Veiling en de Maassluiseweg. Om deze reden is akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Ten zuiden van het plan ligt de Korte buurt. Voor het verkeer op deze 30 km-weg is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is eveneens getoetst aan de voorwaarden die in het gemeentelijk hogere waardenbeleid zijn vastgelegd. De woningen liggen niet binnen de onderzoekszone van een gezonde industrieterrein of de zone langs een spoorlijn, daarom zijn deze geluidsaspecten buiten beschouwing gelaten.

Uit de resultaten blijkt dat het verkeer op de A20 en de Oude Veiling een geluidsbelasting veroorzaakt die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Op de west- en noordgevel van de middelste woning is de geluidsbelasting door het verkeer op de Rijksweg A20 hoger dan de maximale ontheffingswaarde zodat deze gevel(delen) doof moet worden uitgevoerd. Een dove gevel is een dichte, gemetselde gevel of een gevel met ramen die niet kunnen worden geopend.

Voor eventuele herbouw van de woning aan de Korte buurt 14 is de toepassing van een dove gevel niet noodzakelijk omdat voor vervangende nieuwbouw binnen de bebouwde kom een maximale hogere waarde geldt van 63 dB en deze waarde wordt niet overschreden.

Verder blijkt uit het onderzoek dat geluidsreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen niet (financieel) doelmatig zijn, en ook niet noodzakelijk, omdat het plan voorziet in de bouw van maximaal drie woningen. Door het aanpassen van de bouwvorm van de middelste woning (nieuwbouw) kan de noordgevel voldoen aan de maximale hogere waarde, waardoor deze niet doof hoeft te worden uitgevoerd. Alle woningen beschikken, mede door het plaatsen van akoestische schermen over een geluidluwe gevel.

Bij het vaststellen van een hogere waarde moet minimaal één van de genoemde criteria uit het gemeentelijke geluidbeleid van toepassing zijn. Dat is in dit geval aan de orde, zodat een hogere waarde kan worden vastgesteld.

Voor de woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld voor het verkeer op de A20 en de Oude Veiling. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De hogere waarden moeten zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Op geveldelen bij de middelste woning (kavel 2) overschrijdt de geluidbelasting de maximale ontheffingswaarde, waardoor een dove gevel nodig is. Daarnaast moet voor de woningen een hogere waarde worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiertoe zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Naast de introductie van het NSL is het begrip ‘niet in betekenende mate bijdragen’ (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

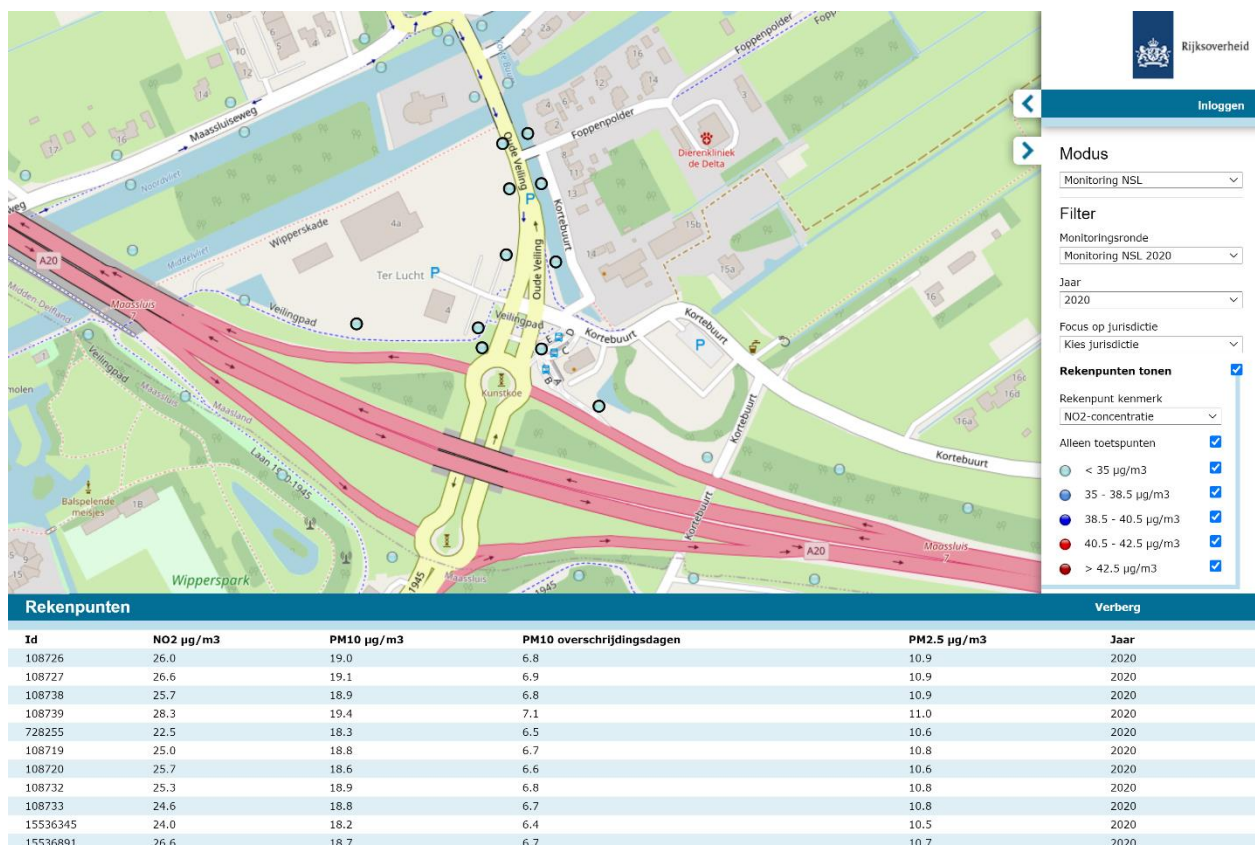
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Onderzoek

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen (aan één ontsluitingsweg) in de regel is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 2 nieuwe woningen mogelijk, en blijft zodoende ruim onder dit criterium. Nader onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn echter alsnog de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 4.2 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs [...] weergegeven. Dit zijn de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied liggen.



Afbeelding 4.2: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2020 (bron: NSL-monitoringstool).

Uit afbeelding 4.2 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het plangebied niet meer bedragen dan respectievelijk 28,3 µg/m³, 19,4 µg/m³ en 11,0 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) worden zodoende niet overschreden. De 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ wordt maximaal 7,1 dagen per jaar overschreden, dit valt ruimschoots binnen het maximum aantal van 35 keer. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor ook geen overschrijdingen van de grenswaarde zijn te verwachten.

Conclusie

De ontwikkeling is aan te merken als een project dat niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening geconstateerd dat ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} de grenswaarden niet overschrijden.

4.5 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

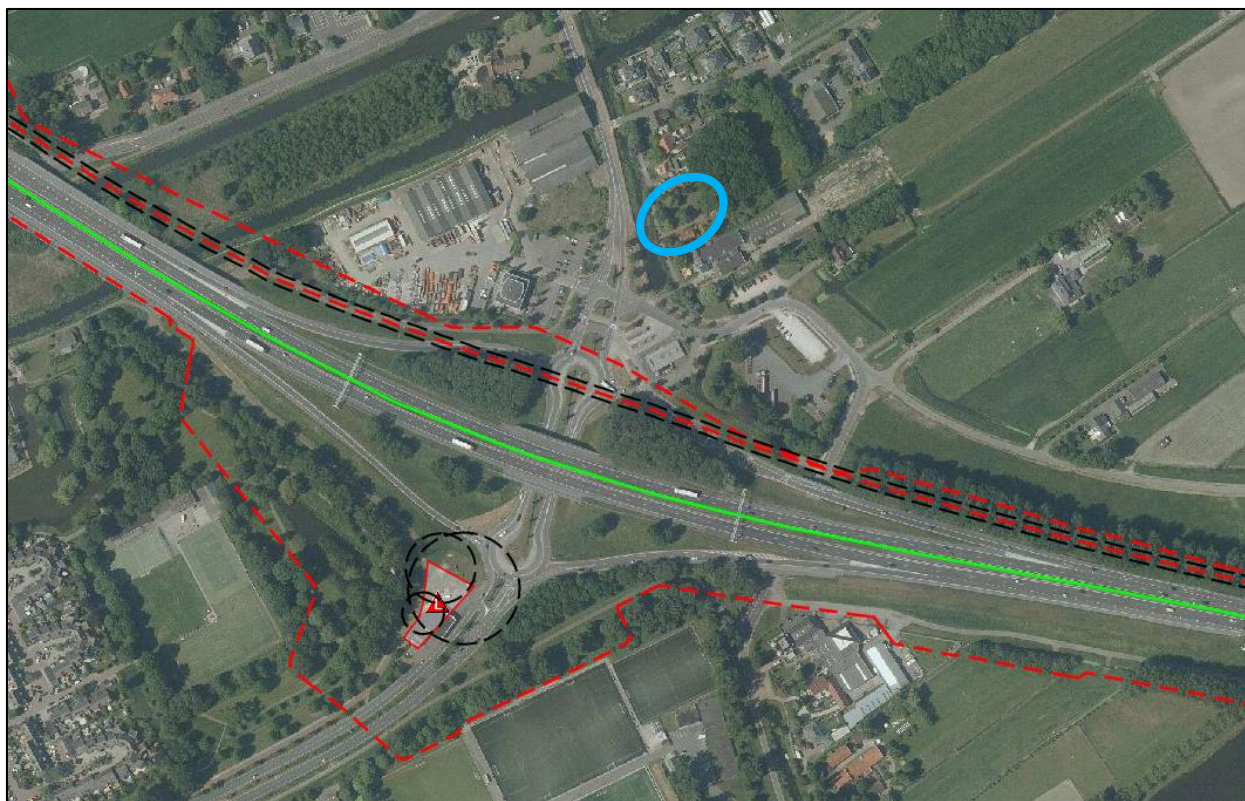
Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Onderzoek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Uit de risicokaart (zie afbeelding 4.1) blijkt dat er in de omgeving van de locatie verschillende risicobronnen aanwezig zijn, te weten:

- Rijksweg A20;
- Hogedruk aardgastransportleidingen A-613 en W-521-17;
- Koolstofdioxideleiding (OCAP).



Afbeelding 4.3: Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe cirkel).

Rijksweg A20

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied voor het groepsrisico aanwezig van 200 meter, een invloedsgebied 355 meter voor GF3 (LPG) en een invloedsgebied voor toxische stoffen (LT2) van 880 meter.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gevaarlijke stoffen die over deze route vervoerd worden. Deze cijfers zijn afkomstig uit Regeling Basisnet.

stofcategorie	invloedsgebied	transporten Rijksweg 20 (wegvak Z48)
LF1	45	5.682
LF2	45	6.503
LT1	730	61
LT2	880	316
GF3	355	1.000

Tabel 4.1: Transporthoeveelheden en invloedsgebieden gevaarlijke stoffen Rijksweg A20.

De rijksweg A20 heeft geen PR 10^{-6} contour. Ook is er geen PAG zone aanwezig.

Gezien de lage bevolkingsdichtheid in de zone rond het plangebied, de relatief grote afstand van de ontwikkellocatie tot de risicobron en het lage aantal GF3 transporten is het groepsrisico voor de A20 ter hoogte van het plangebied zeer laag. De zeer beperkte omvang van de ontwikkeling (slechts twee woningen) heeft bovendien geen effect op het groepsrisico, waardoor een groepsrisicoberekening achterwege kan blijven. De rijksweg A20 vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Buisleidingen

De hogedruk aardgastransportleiding W-521-17 en de koolstofdioxideleiding zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling, aangezien het plangebied zich niet binnen de invloedsgebieden van deze leidingen bevindt. De locatie is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de gasleiding A-613.

Gezien de lage bevolkingsdichtheid in de zone rond het plangebied en de relatief grote afstand van de ontwikkellocatie tot de risicobron is het groepsrisico ook voor de gasleiding A-613 zeer laag. De zeer beperkte omvang van de ontwikkeling (slechts twee woningen) heeft, net als hierboven voor de A20 is beschreven, geen effect op het groepsrisico voor de aardgastransportleiding, waardoor een groepsrisicoberekening achterwege kan blijven. De hogedruk aardgastransportleiding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In de plangebieden worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten.

Fakkelbrandincident aardgastransportleiding

Het maatgevende scenario voor een aardgastransportleiding is een fakkelbrandincident. Tijdens (graaf)werkzaamheden kan een breuk in de hogedruk aardgastransportleiding worden veroorzaakt. Het aardgas stroomt vervolgens onder een hoge druk uit en ontsteekt waardoor een fakkelbrand ontstaat. Bij een directe ontsteking kan dit al gebeuren binnen 20 seconden na de breuk. De hittestraling van een fakkelbrand kan slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Afhankelijk van de locatie van de breuk, het type leiding en de aanwezigheid van andere leidingen in de omgeving, kan de brand enkele uren duren. Bij dit type leidingen is er nagenoeg nooit sprake van een spontane breuk, wat betekent dat als er een incident plaatsvindt, dit naar alle waarschijnlijkheid overdag (tijdens werkzaamheden) zal gebeuren.

Het gebied in de buurt van aardgastransportleidingen is op basis van de druk en diameter van de leidingen verdeeld in meerdere zones. Binnen deze eerste zone (100% letaliteitscontour) overlijdt bij een incident circa 99% van de aanwezigen en gaan alle brandbare materialen branden. Aanwezigen binnen de tweede zone hebben kans om te overlijden of slachtoffer te worden. In de derde zone komen geen mensen te overlijden, maar kunnen er wel slachtoffers vallen. Het plangebied bevindt zich in de tweede en derde zone.

Maatgevende scenario BLEVE

Het maatgevende scenario voor de rijksweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg een brand ontstaan waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met LPG toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de LPG-tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is

kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Scenario plasbrand

Door een incident met een benzinetankwagen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de benzine in korte tijd uitstroomt. De brandbare vloeistof vormt een plas en kan direct een korte, hevige brand veroorzaken en tevens secundaire branden in de omgeving. Aanwezigen binnen de vloeistofplas hebben geen mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Aanwezigen in de nabijheid van de vloeistofplas hebben nauwelijks mogelijkheden tot zelfredzaamheid vanwege de grote hittestraling. Buiten deze zone kan geschild of gevlucht worden.

Scenario toxische gassen

Door een incident op de rijksweg met een tankwagen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Vluchtmogelijkheden

Men kan vanuit het plangebied richting het noorden vluchten over de Korte buurt. Vervolgens kan men via de Foppenpolder richting het oosten vluchten of de brug over de Korte Buurt oversteken om via de Oude Veiling en Maassluisweg/Kerkweg richting het noorden te gaan.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Algemeen

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een koop-/huurcontract kunnen bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden en kan onderhavige rapportage genoemd worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Aardgastransportleiding

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Het bevoegd gezag dient in overleg met leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen. Factoren die kans op een breuk in een hogedruk aardgastransportleiding kunnen verkleinen zijn te vinden in het vergroten van de diepteligging, bescherming van de leiding en beschermende maatregelen in de buurt van de leiding.

Er zijn voor de brandweer geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding. In de hierboven beschreven eerste zone zijn geen mogelijkheden tot effectieve inzet van de brandweer. In de tweede ring is de inzet gericht op het redden van aanwezigen en in de derde ring is de inzet gericht op het voorkomen van uitbreiding.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Alle LPG-tankwagens in Nederland zijn voorzien van een hittewerende bekleding. De uitvoering en de keuring van de hittewerende bekleding is geregeld in de NTA 8820:2015. Deze maatregel is overigens alleen effectief tegen het optreden van een warme BLEVE.

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). De aanwezigheid van effectieve grootschalige bluswatervoorziening is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan. Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Haaglanden met betrekking tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.6 Bodem

Kader

Wet bodembescherming

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

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

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Onderzoek

Verkennd bodemonderzoek

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden waarop de woningen zijn voorzien al bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. De toekomstige ontwikkeling is geprojecteerd binnen dezelfde bestemmingen. Hoewel de vigerende bestemmingen dus al dezelfde gevoelige bodemfunctie (wonen met tuin) in het plangebied mogelijk maken, dient voor de uiteindelijke vergunningverlening wel inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is zodoende een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek, uitgevoerd door Inpijn Blokpoel, is opgenomen in bijlage 3. De bevindingen zijn hieronder samengevat.

Op basis van historisch (voor)onderzoek is voor de onderzoekslocatie uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming (VED-HE-NL) uit de NEN 5740. Gezien de ligging in een oud woongebied zijn met name PAK en zware metalen 'kansrijk'. Gezien de tuinbouwactiviteiten kunnen ook organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) verwacht worden. Verder is naar aanleiding van de eerste resultaten besloten deelmonsters (MM1) separaat op lood te analyseren.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese aan te nemen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters binnen het te ontwikkelen gebied niet overschreden. De matig verontreinigde boring B013 is gelegen buiten het te ontwikkelen gebied (kavel 2). Nader onderzoek rond B013 kan dus op enig moment in een ander kader aan de orde komen, maar is in het kader van de nu voorgenomen ontwikkeling van kavel 2 niet aan de orde.

Samenvattend wordt na beoordeling van de onderzoeksresultaten gesteld dat, *onder voorbehoud van het navolgende*, de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw of graafwerkzaamheden op de kavels 1, 2 en 3.

Het feit dat hier in het verleden kassen aanwezig zijn geweest, van onbekend type en die in de jaren 70 van de vorige eeuw gesloopt zijn, betekent dat de bodem ter plaatse asbestverdacht is. In het kader van de ruimtelijke procedure is zodoende een verkennd asbest bodemonderzoek benodigd.

Tot slot kan de constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden of bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota in acht te worden genomen. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Verkennd asbest bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennd bodemonderzoek, is door Inpijn Blokpoel een verkennd asbest bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4, en wordt hieronder samengevat.

Omdat in het verleden in het plangebied sprake is geweest van kassen(sloop), is de bodem in principe asbestverdacht. In het verkennd asbest bodemonderzoek zijn de bouwkavels onderzocht, waarbij is

uitgegaan is van de norm NEN 5707 en een asbest verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld. Voor het onderzoek zijn verdeeld over het onderzoeksterrein twaalf asbestinspectiekuilen gemaakt, waarvan een tweetal is doorgezet tot een diepte van 2,0 m -mv.

Bij zowel de maaiveldinspectie als de visuele inspectie van de asbestinspectiekuilen is géén asbesthoudend of asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen. Uit de asbestanalyses blijkt dat in de drie geanalyseerde grondmengmonsters van de bovengrond géén asbest boven de detectiegrens is gemeten. De gemeten 'gewogen' asbestgehalten liggen dus (ruim) beneden de restconcentratienorm en interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.. Ook de grenswaarde voor nader bodemonderzoek, 50 mg/kg d.s., wordt niet overschreden.

De aanname dat de locatie verdacht is voor de aanwezigheid voor asbest kan zodoende worden verworpen. Het uitvoeren van een nader asbestonderzoek is niet noodzakelijk. In het verkennend asbest bodemonderzoek zijn op dit punt zodoende geen beperkingen geconstateerd voor de voorgenomen nieuwbouw.

Daarbij wordt opgemerkt dat asbestbodemonderzoek niet meer is dan steekproefsgewijs onderzoek. Met name bij bijmengingen met puin is sprake van heterogeniteit. Er is daarom altijd een zeker restrisico op het onverwacht aantreffen van asbesthoudend materiaal.

Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit aanvaardbaar is en geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw en graafwerkzaamheden. Een voorbehoud vormde het uitvoeren van asbest bodemonderzoek, gezien de voormalige kassen. Uit dit onderzoek volgt dat de interventiewaarde en grenswaarde voor nader onderzoek niet worden overschreden. Nader onderzoek is zodoende niet benodigd, op dit punt zijn geen belemmeringen geconstateerd voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie

Kader

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet d.d. 1 juli 2016 is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

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.

Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan (2009) is voor vrijwel het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (hoge waarde) opgenomen. Daarbij geldt een onderzoeksplicht voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken en uitvoeren van werken en werkzaamheden, met als vrijstellingsgrens een oppervlakte van 50 m² of diepte van 50 cm -maaiveld.

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Midden-Delfland (2010) ligt de locatie geheel in een gebied dat is aangeduid met een hoge archeologische verwachting. Daaraan is een maximale verstoringsoppervlakte en -diepte toegekend van 50 m² respectievelijk 0,40 m -mv. Ook is een 'bekende archeologische vindplaats' in de nabijheid van het plangebied aangegeven.

Met de beoogde nieuwe woningen wordt de oppervlaktegrens van 50 m² overschreden; nog onduidelijk is of werkzaamheden dieper reiken dan 40 cm -maaiveld. In dit kader is door Vestigia in 2021 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hiermee is voorafgaand aan de ontwikkelingen in kaart gebracht of zich binnen het onderzoeksgebied behoudenswaardige archeologische resten (zouden kunnen) bevinden, die tegen de achtergrond van de bodemingrepen gevaar lopen. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5; in deze paragraaf wordt het hieruit volgende advies samengevat.

Vanwege de hoge archeologische verwachting wordt geadviseerd om binnen het plangebied een vervolgonderzoek door middel van verkennende/karterende boringen uit te voeren. Dit onderzoek dient om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen en de mate van verstoring binnen het plangebied. De gemeente hanteert doorgaans een grid met een dichtheid van ca. 10 boringen per hectare, tot 2 m -mv, met per 10 boringen een diepe boring tot 4 m -mv. Omdat binnen het plangebied alleen sprake is van een plaatselijke verstoring binnen een tweetal bouwvlakken, adviseert Vestigia om binnen elk bouwvlak twee boringen te zetten, en nog een boring tussen de bouwvlakken in. Vier van deze boringen dienen te worden gezet tot 2 m -mv, en één boring tot 4 m -mv. De rest van het plangebied hoeft niet onderzocht te worden, maar behoudt daarmee wel de bestaande dubbelbestemming.

Naar aanleiding van dit rapport en het hierin geformuleerde advies is door het bevoegd gezag, de gemeente Midden-Delfland, onderschreven dat vervolgonderzoek (in eerste instantie een booronderzoek) noodzakelijk is wanneer er bodemverstorende werkzaamheden gaan plaatsvinden. Wanneer de cyclus van de archeologische monumentenzorg volledig wordt doorlopen voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan hoeft ter plaatse van het onderzochte gedeelte geen archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen; wanneer ervoor wordt gekozen het onderzoek later uit te voeren dan moet tot die tijd op het gehele terrein de dubbelbestemming worden opgenomen.

In dit bestemmingsplan is voornamelijk voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge waarde' opgenomen, met een vrijstellingsgrens conform de archeologische beleidsadvieskaart. Uiteindelijk zal vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek moeten plaatsvinden, voordat de beoogde bodemverstorende werkzaamheden kunnen worden verricht. Dit onderzoek zal in een later stadium worden uitgevoerd.

Conclusie

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Op basis van een archeologisch bureauonderzoek is vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek benodigd. In dit bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de geldende archeologische dubbelbestemming overgenomen. Uiteindelijk zal voordat bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden, dit vervolgonderzoek moeten worden uitgevoerd.

4.8 Natuur en ecologie

Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Wnb: soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:

- de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Schipluiden is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie Zuid-Holland handhaaft in haar Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland (die per 1 januari 2017 in werking is getreden) de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (Ffwet - tabel 1 AMvB art. 75). Alleen voor de soorten molmuis, ondergrondse woelmuis en tweekleurige bosspitsmuis is deze vrijstelling komen te vervallen, omdat blijkt dat deze soorten niet of nauwelijks voorkomen in Zuid-Holland zodat een provinciale vrijstelling voor die soorten niet opportuun is.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Wnb: Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincie Zuid-Holland heeft in haar Verordening Ruimte 2014 regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Natuurwaarden buiten het Natuurnetwerk Nederland

Ook buiten het NNN zijn grote natuurwaarden aanwezig in Zuid-Holland. Behoud, herstel en verdere ontwikkeling van deze natuurwaarden dragen substantieel bij aan de biodiversiteit in de provincie. Aanvullend wordt door de provincie in de Visie ruimte en mobiliteit ingezet op de volgende opgaven:

- het realiseren van een natuurmantel in de vorm van een groenblauwe dooradering rondom de natuurkernen in het NNN;
- het in stand houden van de belangrijke leefgebieden voor weidevogels in blijvend agrarisch gebied door agrarisch natuurbeheer;
- het vergroten van de biodiversiteit in recreatiegebieden;
- het benutten van de mogelijkheden voor tijdelijke natuur op braakliggende terreinen.

Onderzoek

Soortenbescherming

Quickscan (2020)

Door Bureau Stadsnatuur is voor het perceel een ecologisch vooronderzoek uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan (d.d. 20 mei 2020) is opgenomen in bijlage 6. In het onderzoek is het plangebied beoordeeld op (de potenties voor) het voorkomen van beschermde flora en fauna, zoals bedoeld in de Wnb en provinciale verordening.

Bij deze beoordeling is ervan uitgegaan dat de bestaande woning met garage en het bosperceel gehandhaafd blijven, en het tuingedeelte wordt gesplitst in twee kavels waarbij twee nieuwe woningen mogelijk zijn binnen het gebied wat nu tuin is. Bouwwerkzaamheden kunnen in het broedseizoen verstoring opleveren ten aanzien van eventuele jaarrond beschermde vogelnesten in het bosperceel. Ook plannen die betrekking hebben op het kappen van bomen, renoveren of sloop van de bestaande bebouwing kunnen leiden tot aantasting van een beschermde situatie. In dit geval kan aanvullend onderzoek naar de daadwerkelijke beschermde situaties benodigd zijn om mogelijke effecten van een ruimtelijke ingreep te kunnen beoordelen.

Op basis van de uitgevoerde quickscan worden de volgende conclusies getrokken:

- Het woonhuis en de garage bieden mogelijk nestgelegenheid voor de huismus en gebouwbewonende vleermuizen;
- De treurwilg in de tuin biedt potentiële rustplaatsen voor boombewonende vleermuizen als ruige dwergvleermuis of rosse vleermuis;
- De tuin en vijver bieden geen potenties voor het voorkomen van beschermde flora en fauna, of vogels met een jaarronde nestbescherming;
- Het bosperceel biedt mogelijk nestgelegenheid aan roofvogels met een jaarrond beschermd nest;
- Het perceel met opstallen is mogelijk onderdeel van het leefgebied van beschermde marterachtigen.

Naar aanleiding hiervan zijn enkele aanbevelingen gedaan. Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkelingen die op het perceel plaatsvinden is mogelijk nader onderzoek benodigd om uitsluitel te kunnen bieden over het voorkomen van vogels met een jaarrond beschermd nest in het bosperceel, en gebouwbewonende vleermuizen en huismus in het woonhuis en de garage en boombewonende vleermuizen in de treurwilg op het perceel. Cameravalonderzoek kan uitsluitel bieden over het gebiedsgebruik door beschermde marterachtigen. Tabel 4.2 toont een overzicht van mogelijke vervolgonderzoeken.

Soort	Benodigd onderzoek
Buizerd	minstens vier dagbezoeken in de periode 1 maart - half mei, minstens 10 dagen tussen elk veldbezoek
Sperwer, havik	minstens drie dagbezoeken in de periode 1 maart tot en met 15 juli (minstens twee in de periode 1 april tot en met 15 juli), minstens 10 dagen tussen elk veldbezoek
Boomvalk	minstens drie dagbezoeken in de periode 1 mei – 31 augustus, minstens 10 dagen tussen elk veldbezoek
vleermuizen	drie nachtelijke veldbezoeken in de periode 15 mei – 15 juli, waarvan 1 ochtendbezoek in de periode 1 juni – 15 juli. Veldbezoeken duren van zonsondergang tot 3 uur daarna of van 3 uur voor zonsopkomst tot zonsopkomst. Daarnaast twee nachtelijke veldbezoeken in de periode 15 augustus tot 15 september, drie uur na zonsondergang.
marterachtigen	Plaatsing van cameravallen voor ten minste 6 weken in de periode maart tot en met augustus.

Tabel 4.2: Overzicht beschermde soorten en mogelijk vervolgonderzoek (bron: Bureau Stadsnatuur, d.d. 20 mei 2020).

Nader onderzoek (2022)

Op basis van de resultaten uit de quickscan (2020) heeft Bureau Stadsnatuur in 2022 een nader ecologisch onderzoek naar roofvogels, vleermuizen en marters uitgevoerd. De bijbehorende notitie is opgenomen in bijlage 7. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zijn hieronder samengevat.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek, waren er in 2022 geen jaarrond beschermde nesten of vaste rustplaatsen aanwezig van vogels. Wel dient rekening te worden gehouden met diverse overige soorten broedvogels die nestelen in de periode maart t/m augustus.

Het bosperceel vormt een foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis, waarbij wisselende aantallen zijn waargenomen. Gelet op de kleine oppervlakte en het aanbod aan overeenkomstige bosschages met insectenrijke boomkronen in de omgeving als uitwijkmogelijkheid, is geen sprake van een essentiële functionaliteit: (gedeeltelijke) kap van het perceel heeft geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie van deze soort. Overige potentieel beschermde functies voor de gewone dwergvleermuis zijn niet vastgesteld. Ten aanzien van overige vleermuissoorten zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op een beschermde functionaliteit.

Het voorkomen van beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen van de boommarter, steenmarter of andere zoogdiersoorten met een strikt beschermde status, wordt in het onderzoek uitgesloten op grond van het ontbreken van waarnemingen.

Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat voor verdere ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing nodig is van verbodsbepalingen in de Wnb. Werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder aantasting van beschermde natuurwaarden. Wel is de zorgplicht van toepassing en dient men rekening te houden met de seizoensactiviteit van overige soorten vogels. Daarom worden er in het onderzoek enkele aanbevelingen gedaan.

Om verstoring van bezette nesten van vogels te voorkomen dienen kap- en rooiwerkzaamheden te worden uitgevoerd in de periode september t/m februari. Nesten van zangvogels kunnen zich vrijwel onzichtbaar op of vlak boven de bosbodem in de vegetatie bevinden, of in een takkenril of in klimop. Dergelijke nesten zijn in genoemde periode vrijwel niet te ontzien. Bezette nesten zijn te allen tijde beschermd.

In het bosperceel zijn sporadisch exemplaren van de huisspitsmuis en bosmuis waargenomen. Deze kunnen zich ophouden in takkenrillen, houtstapels en holletjes in de grond. Daarnaast zijn in de buurt van de watergangen onder boomstammen op de bosbodem overwinterende amfibieën zoals de gewone pad te verwachten. In het kader van de zorgplicht dienen dieren die zich schuilhouden een vluchtweg te hebben en wordt aanbevolen om te verwijderen takken en dergelijke voorzichtig te verwijderen voordat het terrein wordt betreden met zwaar materieel.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden met elkaar verbinden. Met de voorgenomen ontwikkeling gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Er kunnen zodoende geen negatieve effecten door het plan op het NNN optreden.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Rondom het plangebied liggen verschillende Natura-2000 gebieden. In het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oude Maas zijn geen stikstofgevoelige habitats aanwezig. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Solleveld & Kapittelduinen (circa 8 km afstand), Voornes Duin (circa 12 km afstand) en Voordelta (circa 15 km afstand). Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen van de plannen verwacht, zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Wel dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn als gevolg van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. KuiperCompagnons heeft in dit kader een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 7. In het onderzoek is beoordeeld of de aanlegfase en gebruiksfase van de twee nieuwe woningen aan de Korte buurt 14 leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de beoogde ontwikkeling. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

Conclusie

Voor wat betreft beschermde soorten, is een quickscan en op basis daarvan een nader onderzoek (naar vogels, vleermuizen en marterachtigen) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden niet leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden, en geen ontheffing van de Wnb benodigd is. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt geen aantasting van NNN-gebied of andere beschermde natuurgebieden plaats. Verder kunnen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie worden uitgesloten.

4.9 Water

Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

Europees en rijksbeleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit, natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Waterwet

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

Provinciaal beleid

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe de provincie samen met haar partners werken aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk,

concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Er zijn diverse Europese richtlijnen rondom water, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. In de Waterwet is bepaald wat de provincie moet doen om uitvoering te geven aan deze richtlijnen. Dit staat dus in het regionaal waterprogramma van de provincie.

De provincie Zuid-Holland gaat in het regionaal waterprogramma – naast deze verplichte onderwerpen – ook in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast. Op deze manier komt al provinciaal beleid dat te maken heeft met water samen in één document. Dit geeft een helder beeld van de aanpak van de provincie en laat de samenhang tussen de verschillende onderwerpen duidelijk zien. Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma unaniem vastgesteld.

Bij de uitwerking van het regionaal waterprogramma is intensief samengewerkt met een groot aantal belanghebbende partijen, waaronder de zeven Zuid-Hollandse waterschappen, drinkwaterbedrijven, omgevingsdiensten en gemeenten. Het regionaal waterprogramma wordt iedere zes jaar geactualiseerd en als het nodig is vaker.

Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland – Waterbeheerprogramma 2022-2027

Op 10 maart 2022 heeft het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) 'Waterwerk-Watermerk' vastgesteld. Dit is de opvolger van het Waterbeheerplan 2016-2021. Hiermee geeft Delfland invulling aan de verplichting voor waterschappen onder de Omgevingswet om een waterbeheerprogramma op te stellen. In het Waterbeheerprogramma beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland haar strategie voor de uitvoering van kerntaken voor de aankomende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap in de periode 2022-2027. Daarbij vormt het een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop: waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering. Naast een aantal verplichte onderdelen (de Kaderrichtlijn Water, de richtlijn overstromingsrisico's, de richtlijn zwemwater en Natura 2000), zijn er voor het waterbeheerprogramma geen vormvereisten. Delfland heeft voor het WBP6 gekozen voor een opzet met drie verschillende niveaus: WBP6 op hoofdlijnen, een thematisch overzicht van maatregelen en activiteiten, en een kennisbank.

Watertoets

De watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003; NBW-actueel, 2008). De toets berust op twee uitgangspunten:

1. 'Standstill'-beginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de watertoets een wettelijke verplichting. In de volgende paragraaf worden de onderwerpen benoemd en de handreiking toegelicht. De actuele versie van de handreiking watertoets voor gemeenten is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en

verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Midden-Delfland

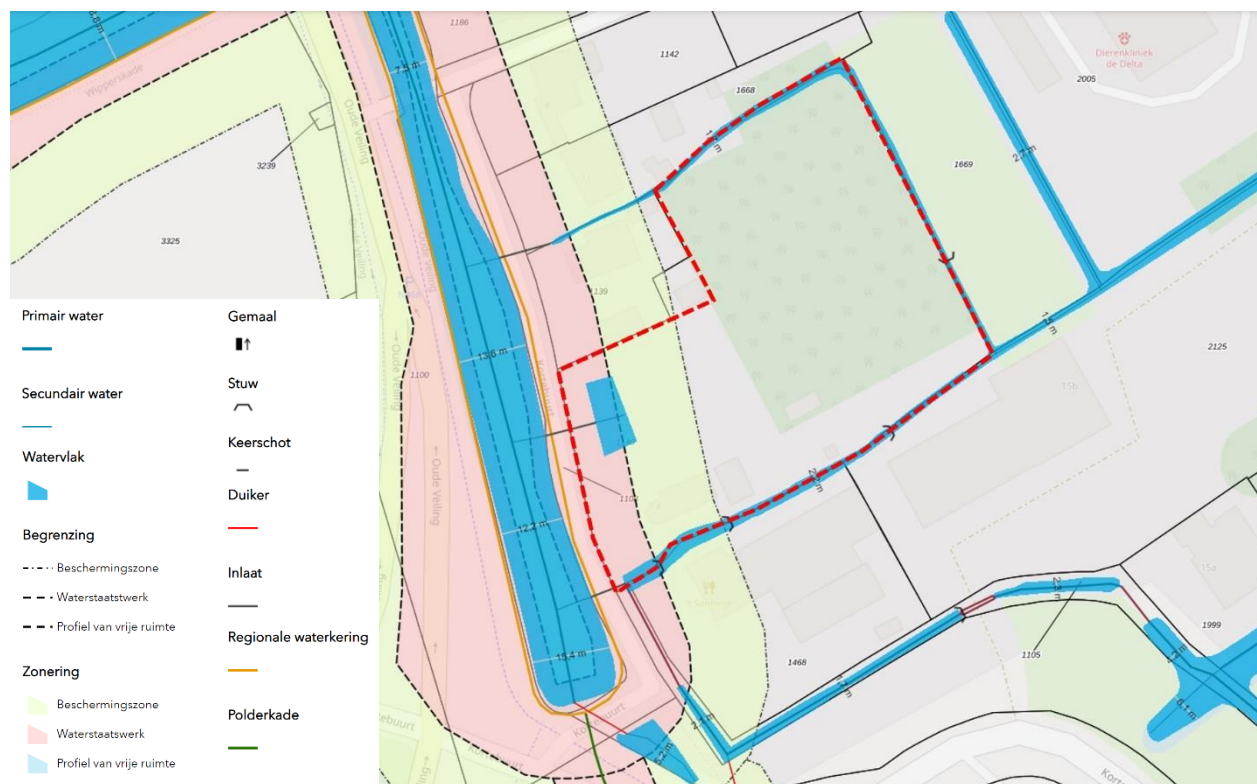
Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Midden-Delfland, dat uit drie delen bestaat: de watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. Het waterplan is gebiedsgericht waarin alle samenhangende thema's rond het waterbeheer aan bod komen. De watervisie is uitgewerkt in het 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.

Onderzoek

Huidig watersysteem

Ten westen van het plangebied, bevindt zich primair water evenwijdig aan de Kortebeurt, dat een zijtak van de Zuidvliet is. Aan de noordoost-, oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang. Op de Legger van het hoogheemraadschap is dit aangeduid als secundaire watergang (zie afbeelding 4.4). Op enkele plekken is daarbij een stuw aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich momenteel een vijver, die is aangemerkt als leggerwater en in de toekomstige situatie in principe gehandhaafd zal blijven.

Voor het plangebied is binnen het peilgebied door het Hoogheemraadschap van Delfland een peilafwijking vastgesteld. Binnen het plangebied is een waterpeil bekend van 0,00 m NAP.



Abbeelding 4.4: uitsnede Leggerkaart Hoogheemraadschap van Delfland (het plangebied is rood omkaderd).

Waterkwantiteit en wateropgave

Met dit bestemmingsplan worden op het perceel van de bestaande woning aan de Kortebeurt 14 twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze gronden zijn momenteel in gebruik als tuin. De bestaande woning wordt in het bestemmingsplan ingepast, met eenzelfde bouwvlak als de nieuwe woningen. Op het perceel bevindt zich tevens een kleine kas, die in de toekomstige situatie behouden blijft. Het voormalige ketelhuis valt buiten het plangebied. Voor de ontsluiting van de nieuwe woningen wordt een nieuwe inrit aangelegd. Voor de berekening van de wateropgave, worden alleen die delen van het plangebied waar wijzigingen zijn voorzien (de bouwvlakken en de inrit) meegenomen. Tabel 4.3 toont hiervan een overzicht.

Oppervlakte	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Bouwvlak bestaande woning	127 m ²	180 m ²
Bouwvlakken nieuwe woningen	-	360 m ²
Maximale oppervlakte woningen (124 m ² per woning)	-	372 m ²
Terrassen (50 m ² per woning)	-	150 m ²
Inrit	-	145 m ²
Verhard	127 m²	667 m²
Onverhard	558 m²	18 m²
Totaal	685 m²	685 m²

Tabel 4.3: overzicht verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie.

Zoals uit tabel 4.3 blijkt hebben de ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien betrekking op een oppervlak van 685 m². Dit omvat drie bouwvlakken van elk 180 m², plus de inrit die een oppervlak van 145 m² kent. De nieuwe woningen beslaan niet het gehele bouwvlak. In de bouwregels is een maximaal bebouwingsoppervlakte van 124 m² per woning opgenomen. Omdat de overige gronden naar verwachting

deels worden ingericht als terras, is daarvoor een aanvullende verharding van 50 m² per woning gerekend. De inrit wordt voorzien van een infiltratiekrattensysteem, en daarom als geheel verhard oppervlak beschouwd. Daar wordt hieronder in het kader van watercompenserende maatregelen verder op ingegaan. Tezamen vormt dit een verharding van 667 m² in de toekomstige situatie. Ten opzichte van de huidige (planologische) situatie, betekent dit een toename van circa 540 m². Met deze gegevens is de watersleutel ingevuld (zie afbeelding 4.5). Hieruit blijkt als gevolg van deze toename in verharding een watercompensatieopgave van 343 m² oppervlaktewater, waarvan 313 m² om de effecten van de ontwikkeling te compenseren en 29 m² voor de effecten van klimaatverandering. Wanneer compensatie in vasthoudmaatregelen wordt gerealiseerd, geldt een waterberging van 68,6 m³.

Watersleutel

Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.

Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.

Projectnaam & omschrijving

11-11-2021

08 134 1 0 44

Watersysteem

polder/boezem
gemaalcapaciteit mm/etmaal
peilgebied kaart

Kortebuurt
Bestemmingsplan

Foppelpolder
31.5
POL107E2B

Oppervlakteverdeling plangebied

Stedelijk

verhard infrastr./bebouwing m²
onverhard stedelijk m²

HUIDIG TOEKOMSTIG

127 667
558 18

Aanrandsch of akkerbouw

verhard glasgebied m²
onverhard glasgebied m²

0 0
0 0

Aanrandsch gras, akkerbouw, natuur

verhard landelijk m²
onverhard landelijk m²

0 0
0 0

Water

huidig aanwezig water m²

0 0

Totaal

oppervlakte plangebied m²

685 685

Gebiedskenmerken

gemiddeld maaiveld NAP m
maatgevend peil NAP m
gemiddelde drooglegging m

HUIDIG TOEKOMSTIG

-1.00 -1.00
-2.51 -2.51
1.51 1.51

Oppervlaktewater in m²

extra te realiseren

Totaal Ontwikkeling Klimaat 2050
343 313 29

huidig aanwezig

0 0 0

totaal te realiseren

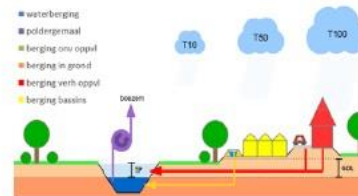
343 313 29

aandeel plangebied 50.0% 45.8% 4.3%

Waterberging in m³

extra te realiseren

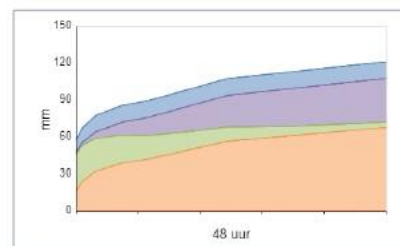
Totaal Ontwikkeling Klimaat 2050
68.6 62.7 5.9



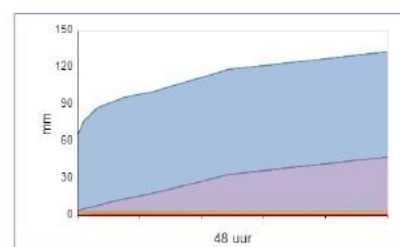
Versie 07-2020



Huidig, actueel klimaat, T100



Ontwikkeling, klimaat 2050, T100



Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes

Afbeelding 4.5: Watersleutel Hoogheemraadschap van Delfland.

Om deze wateropgave te realiseren, wordt gedacht aan verschillende watercompenserende maatregelen. Zo is onder de inrit en de terrassen bij de woningen voorzien in een systeem met infiltratiekratten. Daarmee kan naar verwachting al een aanzienlijk deel van de benodigde waterberging in m³ worden gerealiseerd. Daarnaast is een verbreding van de bestaande watergangen rondom het plangebied, met een lengte van circa 175 strekkende meter, een mogelijkheid om in de benodigde (resterende) watercompensatie te voorzien. Daarnaast zijn de aanleg van een nieuwe watergang op de grens tussen het tuin- en bosperceel, een nieuwe vijver (mogelijk als plaatselijke verbreding van de watergang), een wadi en/of groene daken nog mogelijkheden om in het plangebied in de compensatieopgave te voorzien. Bij de verdere planuitwerking (in het kader van de omgevingsvergunning) zal de precieze invulling van de wateropgave nader worden bepaald. Om te borgen dat aan de compensatie-eis van het waterschap wordt voldaan, is de

opgave die volgt uit de watersleutel (afbeelding 4.5) opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan. Deze opgave en oplossing zijn met het Hoogheemraadschap van Delfland afgestemd.

Los van deze wateropgave, is het voornemen om de bestaande vijver aan de westzijde van het plangebied te handhaven. Deze is ook opgenomen in het kavelpaspoort (kavel 2, zie bijlage 1). De nieuwe woning en toegangsweg zijn zo gesitueerd dat de vijver gehandhaafd kan blijven. Binnen de hier opgenomen bestemming 'Tuin' zijn water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding mogelijk. Voor het dempen van leggerwater geldt te allen tijde een vergunningplicht op grond van de Keur, waarbij wordt getoetst aan de beleidsregels 'Dempen en graven' van het hoogheemraadschap. Wanneer men in de toekomst de vijver wil dempen, moet daarvoor een watervergunning bij het waterschap worden aangevraagd en het te dempen oppervlak elders worden gegraven.

Waterkwaliteit

Binnen het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Voor de waterkwaliteit is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterveiligheid

Een strook aan de westkant van het plangebied bevindt zich binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Zoals te zien op afbeelding 4.4, is deze zone opgenomen langs de Zuidvliet en de zuidwaartse vertakking daarvan langs de Kortebuurt. Het betreft hier een veenkade, waarop tevens de Beleidsregel veendijken van toepassing is. De nieuwe woningen zijn niet geprojecteerd binnen de zone 'waterstaatswerk', maar wel deels binnen de beschermingszone. Zodoende wordt in ieder geval een afstand van het water tot de bebouwing van 20 m aangehouden, en wordt rekening gehouden met het benodigde kadeprofiel. Hierover heeft reeds afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland. Uiteindelijk zal voor de definitieve vergunningverlening separaat een watervergunning moeten worden aangevraagd, waarbij de waterstaatsbelangen worden afgewogen. In dit bestemmingsplan is ter bescherming de dubbelbestemming 'Waterstaat' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan in overeenstemming met de actuele legger van Delfland.

Waterafvoer en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een gescheiden HWA (hemelwaterafvoer) / DWA (droogweerafvoer) systeem. Daarbij wordt er een infiltratievoorziening voor hemelwater op eigen terrein gerealiseerd. De verbreding van de watergang en aanleg van een nieuwe vijver en/of wadi in het kader van de compensatieopgave dragen ook bij aan de hemelwaterafvoer.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil zal niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de

omgeving zal niet door dit bestemmingsplan worden beïnvloed.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente, tot aan het eindgemaal, dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Het beheer en onderhoud van de aangrenzende secundaire watergangen ligt bij de eigenaar van het betreffende perceel.

Conclusie

Met het Hoogheemraadschap van Delfland is afgestemd over de wateropgave en de waterveiligheid. De wateropgave is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. De precieze invulling hiervan wordt bij de verdere planuitwerking bepaald. Verder is in het bestemmingsplan een beschermende dubbelbestemming opgenomen. Uiteindelijk moet separaat een watervergunning worden aangevraagd.

4.10 Duurzaamheid

Voor de geplande ontwikkeling geldt dat nieuwe gebouwen minimaal moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Een verdere uitwerking van duurzaamheids- en energiemaatregelen zal door de eigenaar/gebruikers nader worden bepaald in het kader van de omgevingsvergunning. Er wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid.

4.11 Verkeer en parkeren

Met de herontwikkeling van de locatie zal het verkeer op de ontsluitingswegen Oude Veiling en Korteboom toenemen. De ontsluiting van het plangebied zal voornamelijk via de Oude Veiling en de Rijksweg A20 verlopen. De realisatie van twee extra woningen leidt tot een verkeersgeneratie van circa 16 motorvoertuigen per etmaal. De verwachting is dat deze beperkte toename van verkeersbewegingen niet leidt tot belemmeringen, en zijn de ontsluitende wegen in staat het verkeer goed af te wikkelen.

Het parkeerbeleid van de gemeente Midden-Delfland is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2020'. Voor de functie wonen, is hierin voor vrijstaande woningen in Maasland een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Op de twee nieuwe, afgesplitste kavels zijn per kavel twee parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. In de kavelpaspoorten is ook opgenomen dat op elke kavel ruimte moet zijn voor minimaal 2 geparkeerde auto's, buiten een eventueel gebouwde garage. Daarbij is aangegeven dat het parkeren gebeurt op eigen terrein, via de gemeenschappelijke inrit, en niet langs of aan de gezamenlijke inrit of ontsluitingsweg (Korteboom). Waar mogelijk wordt het parkeren uitgevoerd als halfverharding.

5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Enkelbestemming '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.

Enkelbestemming 'Tuin – Landschapswaarden'

De bestemming 'Tuin – Landschapswaarden' is opgenomen voor het bosperceel aan de noordoostzijde van het plangebied. Deze bestemming wijkt qua bestemmingsomschrijving af van de bestemming "Tuin" in die zin dat de gronden uitsluitend bestemd zijn voor tuinen, bos, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook is een algemene regel toegevoegd dat de gronden niet dienen te worden beschouwd als 'erf'. In afwijking van de tuinbestemming is tevens bepaald dat geen gebouwen en overige bouwwerken mogen worden gebouwd, en is als specifieke gebruiksregel opgenomen dat er geen bomen mogen worden gekapt.

Met deze bestemming wordt een extra bescherming van het bosperceel geborgd, door te voorkomen dat bomen kunnen worden gekapt en (vergunningvrije) bouwwerken worden gebouwd. Het bosperceel is in het verleden aangelegd op initiatief en met subsidie van Staatsbosbeheer. In het gebied zijn verschillende soorten bomen geplant, met als doel te bezien welke soorten hier zouden aanslaan. Daarmee heeft het perceel belangrijke natuur- en landschappelijke waarden gekregen. Zo draagt het bij aan het groene en

lommerrijke karakter van de Kortebuurt. Ook zorgt het bos voor een natuurlijke afscheiding tussen de woningen en de achterliggende dierenkliniek en Foppenpolder.

Enkelbestemming 'Water'

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, en ook steigers, natuurvriendelijke oevers en ondergeschikt groen. Deze bestemming is opgenomen voor de watergangen aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied.

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water worden als passend in de bestemming beschouwd. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen ter grootte van de woonbestemming, waarbinnen per bouwvlak een woning is toegestaan. De toegestane goot- en bouwhoogte is met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. In de regels is daarnaast onder meer de toegestane maatvoering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bepaald.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge waarde'

De voor 'Waarde - Archeologie hoge waarde' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Aansluitend bij de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart, is deze dubbelbestemming opgenomen voor het hele plangebied met een vrijstellingsgrens van 50 m² en 40 cm -maaiveld. De regeling is vormgegeven conform recent vastgestelde bestemmingsplannen.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterhuishouding, - aanvoer en -afvoer, instandhouding van waterkeringen, en bijbehorende waterstaatkundige voorzieningen. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de beschermingszone langs de zijtak van de Zuidvliet aan de westzijde van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

5.2 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BTG-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een

gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

6 Overleg en inspraak

6.1 Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging voor dit plan heeft plaatsgevonden in de stadscurant en via de gemeentelijke website.

6.2 Inspraak

Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure heeft inspraak plaatsgevonden, waarbij de direct omwonenden geïnformeerd zijn over de voorgenomen ontwikkeling.

6.3 Vooroverleg

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

In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de belanghebbende overleginstanties. Met het Hoogheemraadschap van Delfland heeft in dit kader overleg plaatsgevonden over de benodigde watercompensatie en de invulling daarvan. Zo is afgestemd over de uitgangspunten voor watercompensatie en is met de juiste gegevens de watersleutel ingevuld. De waterparagraaf in deze toelichting is hierop aangepast en aangevuld.

Door de Omgevingsdienst Haaglanden zijn daarnaast de verschillende milieuonderzoeken beoordeeld. Het verkennend bodem en asbestbodemonderzoek, uitgevoerd op basis van eerdere afstemming met ODH, zijn door ODH als voldoende beoordeeld. Het akoestisch onderzoek is akkoord bevonden met enkele opmerkingen. Deze zijn in de rapportage verwerkt. Voor wat betreft het stikstofdepositie-onderzoek werd geconstateerd dat op enkele punten aanvulling nodig was. Het onderzoek is op de aangegeven punten aangevuld; dit leidt niet tot andere uitkomsten. Voor het overige zijn er geen reacties ontvangen die hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

6.4 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen uit de ontvangen overlegreacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van beantwoording zienswijzen, die is opgenomen in bijlage 9. Ook is daarin aangegeven of en zo ja hoe het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd.

6.5 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt,

indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van twee nieuwe woningen op het perceel van een bestaande woning mogelijk gemaakt. Deze wijziging is passend binnen de ruimtelijk kaders van de gemeente en heeft als uitgangspunt dat de bestaande ruimte en kwaliteit van de leefomgeving tenminste gelijk blijft. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien zijn de direct omwonenden voorafgaand geïnformeerd, en wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 6 van deze toelichting).

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

7.3 Handhavingsaspecten

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.