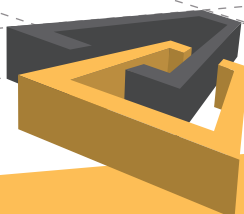


BESTEMMINGSPLAN

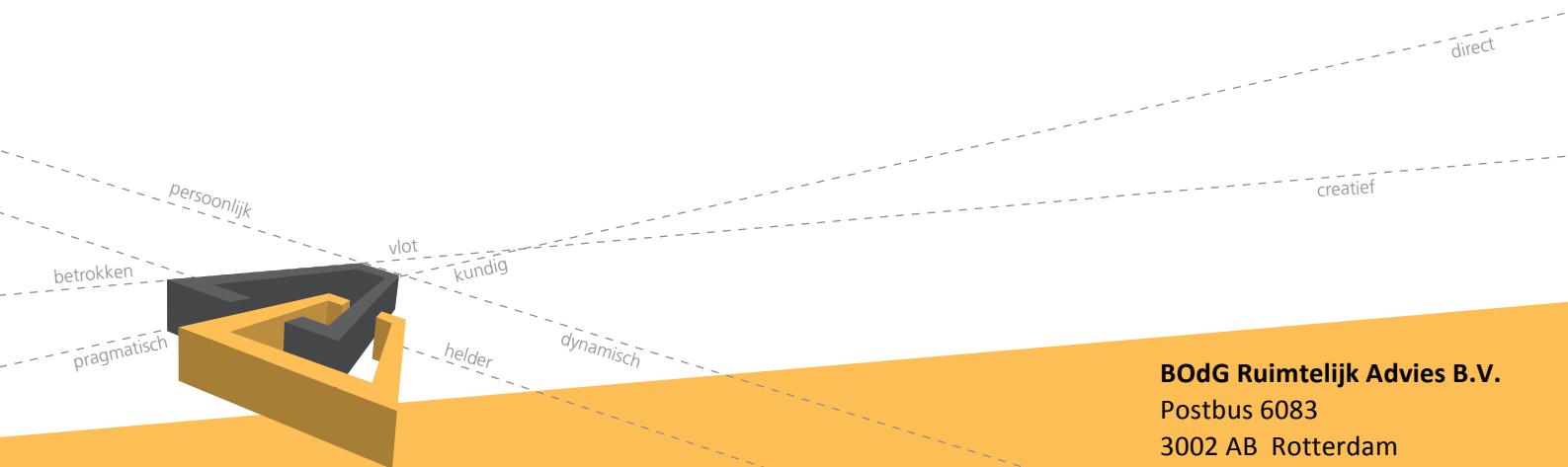
SCHOOLPLEIN 1 T/M 15B, SCHIPLUIDEN



BESTEMMINGSPLAN

SCHOOLPLEIN 1 T/M 15B, SCHIPLUIDEN

Voorontwerp: 13 november 2012
Ontwerp: 7 januari 2013
Vaststelling: 25 juni 2013



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Leeswijzer	12
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	13
2.1 Ontstaansgeschiedenis	13
2.2 Omgeving en huidig gebruik	13
2.3 Projectbeschrijving	14
2.4 Verkeer en parkeren	16
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Nationaal beleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	19
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	25
4.3 Geluid	26
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Bodem	28
4.7 Archeologie	29
4.8 Natuur	30
4.9 Duurzaamheid	31
4.10 Milieueffectrapportage	32
5. PLANOPZET	33
5.1 Inleiding	33
5.2 De opzet van de planregels	33
6. UITVOERBAARHEID	37
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	37
6.2 Handhaving	37
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Woningstichting Wonen Midden-Delfland is voornemens om een deel van haar woningbestand te vernieuwen. Het betreft onder andere een aantal eengezinswoningen aan het Schoolplein te Schipluiden. De technische staat van de woningen laat te wensen over en tevens wordt niet meer voldaan aan de hedendaagse woningeisen. Stichting Wonen Midden-Delfland is dan ook voornemens om deze woningen evenals een hierachter gelegen opslagschuur te slopen. Hierdoor ontstaat ruimte voor de bouw van elf nieuwe grondgebonden woningen. Omdat het voornemen niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied beslaat de percelen Schoolplein 1 tot en met 15b. De grenzen worden gevormd door de omliggende woonpercelen aan de Burgemeester Musquetiersingel (noorden), het Sint Maartensregtplein (oosten) en de Doctor J. de Koninglaan (zuiden). De westgrens wordt bepaald door het Schoolplein. De omgeving van het plangebied is overwegend voor woondoeleinden in gebruik. Direct ten zuiden van het plangebied is de Koningkerk gesitueerd; aan de overzijde van het plangebied is aan het Schoolplein de basisschool Sint Jozef gelegen.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan "Kern Schipluiden 2007" momenteel het planologisch-juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld op 27 januari 2009. Het plan is inmiddels onherroepelijk.

Op de plankaart van het bestemmingsplan "Kern Schipluiden 2007" (zie afbeelding 2) is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De voor de bestemming 'Wonen' aangemerkte gronden zijn bestemd voor woningen, waarbij tevens aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'garages en bergplaatsen (gb)' zijn uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en voor de opslag van niet voor handel en distributie bestemde goederen toegestaan. In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen alleen ter plaatse van de aanwezige bouwvlakken mogen worden opgericht. De op de plankaart aangegeven goethoogte mag hierbij niet overschreden worden.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de gronden bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. De gronden die aangemerkt zijn als 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden. Binnen deze bestemmingen zijn alleen bouwwerken toegestaan. Gebouwen zijn hier uitgesloten.



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

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de nieuwe woningen te kunnen realiseren. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Midden-Delfland, met het bestemmingsplan "Kern Schipluiden 2007" in het bijzonder. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008) vormgegeven. Het vigerende bestemmingsplan voldoet hier niet aan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

2.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Schipluiden is een samenvoeging van een aantal zogeheten ambachtsheerlijkheden: Dorp, St. Maartensrecht, 't Woudt, Groeneveld, Hof van Delft, Hodenpijl en Zouteveen. In het verleden vormden deze heerlijkheden min of meer zelfstandige leefgemeenschappen. Ze hadden een eigen bestuur, eigen rechtspraak, eigen belastingregels en een heel eigen cultuur. Deze heerlijkheden behoorden toe aan de graaf of aan een ambachtsheer.

De kern Schipluiden (de vroegere heerlijkheid Dorp) is ontstaan rond de valbrug over de Gaag. Deze brug verbond de noordelijke oever (Dorpsstraat) en de zuidelijke oever (Vlaardingsekade en Singel) en de Keenenburgweg. In 1561 was hier al sprake van een dorpskern met centraal gelegen ongeveer veertig huizen. Door een brand in het jaar 1616 is een deel van het dorp vernietigd, waaronder de kerk, de pastorie, het schoolhuis en een aantal woonhuizen. Het dorp wist zich echter snel te herstellen, waardoor in 1632 de kern uit zeventig huizen bestond. In deze periode is ook de korenmolen Korpershoek gebouwd.

De meeste Schipluidenaren leefden destijds van de landbouw. Verder waren timmerlieden, metselaars, bakkers, chirurgijns, twee smeden en een molenmaker in het dorp actief. Daarnaast werd de scheepvaart een belangrijk middel van bestaan. Schippers vervoerden in de 19^{de} eeuw grote hoeveelheden tuingrond, mest, aardappelen en veevoeder. Schipluiden telde ook een aantal herbergen die belangrijke pleisterplaatsen voor schippers en handelslieden werden.

Tot ver in de 20^{ste} eeuw bestond het dorp Schipluiden eigenlijk uit twee straten. Langs het water de Gaag was de Dorpsstraat gelegen. Haaks hierop bevond zich de Keenenburgweg in de richting van de voormalige heerlijkheid Zouteveen. Pas na WO II heeft Schipluiden geleidelijk aan zijn huidige vorm gekregen met een reeks woningbouwprojecten die met tussenpozen zijn uitgevoerd. Zo is kort na de oorlog de omgeving van de Burgemeester Musquetiersingel bebouwd. Dit werd gevolgd door de "Bomenbuurt" in de jaren zestig en de wijken Bijsterveld, Rozemarijn en Keenenburg in respectievelijk de jaren zeventig, tachtig en negentig. De wijk Korpershoek is gebouwd in het begin van de 21^{ste} eeuw.

2.2 *Omgeving en huidig gebruik*

De binnen de gemeente Midden-Delfland gelegen dorpen Schipluiden, Maasland en Den Hoorn zijn onderling verbonden door de ligging aan de (Oost- of West-) Gaag. Dit water is als ruggengraat van de gemeente tevens een schakel tussen de dorpen en het landelijk gebied. Van oudsher zijn de drie dorpen dan ook sterk gericht op het water. Door de groei van de kernen is deze binding in de loop der jaren minder geworden, maar de ruimtelijke structuur van Schipluiden wordt nog steeds sterk bepaald door het water. Zo wordt de kern door de Gaag/Vlaardingervaart in tweeën gedeeld; de oude kern bevindt zich zowel aan de noord- als zuidzijde van het water. Aan de noordzijde is ook de wijk Rozemarijn gelegen en aan de zuidzijde bevinden zich onder andere de wijken Keenenburg en Bijsterveld. In de kern is wonen de belangrijkste functie, waarbij de woningen overwegend grondgebonden zijn. Slechts op enkele plaatsen komen gestapelde woningen voor.

In de omgeving van het plangebied voert de functie 'wonen' de boventoon. Wel is in de nabijheid een aantal maatschappelijke voorzieningen gelegen. Zo bevindt zich aan de westzijde van het plangebied de Rooms-Katholieke basisschool Sint Jozef. Ten noordwesten en zuiden zijn eveneens twee kerkgebouwen gesitueerd. Het gaat hierbij om de Jacobuskerk en de Koningskerk. Het betreffen hier in alle gevallen geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Van cultuurhistorische waarden is eveneens geen sprake.



Afbeelding 3: Plangebied en basisschool en Jacobuskerk (links); plangebied en Koningskerk (rechts).

Binnen het plangebied bevinden zich momenteel acht grondgebonden woningen, die tezamen één rij vormen. De woningen zijn opgebouwd uit twee lagen plus een kap en dateren van net na WOII. De huizen zijn namelijk in 1948 gebouwd met stenen van gebouwen die zich op het Benoordenhout in Den Haag bevonden en door een bombardement verwoest waren. Via een onverhard pad aan de zuidzijde van dit blok is een opslagschuur te bereiken, die aan de achterzijde van de woningen is gesitueerd (zie rechter foto in afbeelding 3). Deze schuur heeft een oppervlak van circa 18 bij 9 meter en bestaat uit één bouwlaag plus kap.



Afbeelding 4: Aanwezige woningen in plangebied; rechts op de foto de ontsluiting van de achterliggende schuur.

2.3 **Projectbeschrijving**

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, is woningstichting Wonen Midden-Delfland voornemens om een deel van haar woningbestand te vernieuwen. De woningen op de percelen Schoolplein 1 tot en met 15b te Schipluiden maken deel uit van deze

vernieuwingsslag. De technische staat van de woningen laat te wensen over en tevens wordt niet meer voldaan aan hedendaagse woningeisen. Door de sloop van deze woningen en de achterliggende opslagschuur ontstaat ruimte voor 11 nieuwe grondgebonden woningen. Drie van deze woningen zijn bestemd voor de koopmarkt; de overige acht woningen worden aan de sociale huurmarkt toegevoegd. Met deze woningen richt de woningcorporatie zich op jonge gezinnen. Onderstaande afbeelding laat de verkavelingstructuur zien, waarbij het ingetekende groen indicatief is.



Afbeelding 5: Verkavelingsopzet nieuwbouwplan Schoolplein 1 t/m 15b.

Beeldkwaliteit

Uit afbeelding 5 blijkt, dat de woningen gericht zullen zijn op een nieuw aan te leggen (doodlopende) weg. Hierdoor sluiten de achtertuinten van de bestaande en nieuwe woningen goed op elkaar aan. De tuinen worden van elkaar gescheiden door een achterpad. Voor zover deze nog niet aanwezig is, wordt deze met een maximale breedte van 2 meter alsnog gerealiseerd.

De nieuw te bouwen woningen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,3 meter, waarbij de dakconstructie als zadeldak wordt uitgevoerd. Op een tweetal woningen na, wordt de maximale afmeting 5,4 x 9,6 meter (breedte x diepte). Alleen de woningen met de nummers 8 en 9 (afbeelding 5), worden met een iets bredere beukmaat uitgevoerd. Dit in verband met de aanwezige knik in het bouwplan.

Het materiaalgebruik is traditioneel en wordt net als het kleurgebruik afgestemd op de omliggende bebouwing. Dit betekent licht metselwerk, rood/lichtbruine stenen en orangerode pannendaken. In verband met onderhoud worden hoogstwaarschijnlijk geen houten maar aluminiumkozijnen toegepast. Voor de kopgevel van woning nummer 11 (zie afbeelding 5) geldt, dat eventuele ramen op de eerste en tweede verdieping worden voorzien van ondoorzichtig glas, zoals glazen bouwstenen of matglas. Aan de zijde van de Sint

Maartensrechtplein wordt het perceel van deze woning omsloten door een erfafscheiding van minimaal 2 meter hoog. Voor de woningen 5 tot en met 8 geldt, dat geen dakkapellen worden toegepast in het dakvlak aan de zijde van Doctor J. de Koninglaan; eventueel wel worden hier wel dakramen aangebracht.

Voor alle woningen geldt, dat de entree wordt gesitueerd aan de zijde van de doodlopende ontsluitingsweg. Uitzondering hierop vormen de kopwoningen (nummers 1 en 5 in afbeelding 5). De entrees van deze woningen bevinden zich aan de zijde van het Schoolplein. Zowel deze gevel als de gevel gericht op de doodlopende weg worden open en levendig uitgevoerd. Hierdoor hebben deze woningen twee voorgevels. Daarnaast worden de kopgevels van deze twee woningen in dezelfde gevellijn gebouwd als de kopgevels van de woningen aan de Doctor J. de Koninglaan.

2.4 Verkeer en parkeren

De bereikbaarheid van het plangebied is voor de automobilist en het rijwielverkeer redelijk tot goed te noemen. Via de Keenenburgweg en de Dorpsstraat is de N469 (Gaagweg / Rijksstraatweg) te bereiken. Dit is de doorgaande weg tussen Maasland (A20) en Delft (A4). Ook voor reizigers die gebruik maken van het openbaar vervoer geldt dat de locatie redelijk tot goed bereikbaar is; de dichtstbijzijnde halte (Dorpsstraat) is op circa 400 meter afstand gelegen.

De woningen worden ontsloten op een nieuw aan te leggen doodlopende weg met een straatbreedte van 4,8 meter tot maximaal 6 meter. Daarmee is deze weg ook breed genoeg voor calamiteitenverkeer. De nieuwe weg zal aantakken op het Schoolplein en aan beide zijden worden voorzien van een trottoir met een breedte van maximaal 2,35 meter.

Ingevolge de gemeentelijke parkeerverordening dienen bij een ruimtelijke herontwikkeling voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd te worden. In de huidige situatie zijn 8 langspaarkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Uit jurisprudentie blijkt, dat deze norm alleen van toepassing is op de extra woningen die worden gerealiseerd. Dat betekent, dat in dit geval de realisatie van 5 parkeervoorzieningen ($3 \text{ extra woningen} \times 1,5$) op eigen terrein volstaat. Uit afbeelding 5 valt op te maken, dat in totaal 12 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd: 7 haakspaarkeerplaatsen in de noordoosthoek en 5 langspaarkeerplaatsen langs de zuidelijke woningen.

Wanneer de gehanteerde parkeernorm aan de gehele ontwikkeling wordt gekoppeld, zijn in totaal 17 parkeerplaatsen benodigd. Zoals gezegd, zijn op eigen terrein 12 plekken aanwezig. Tezamen met reeds aanwezige langspaarkeerplaatsen in het openbaar gebied, is ruimte voor het stallen van 20 motorvoertuigen. Dit betekent, dat sprake is van een overschot van 3 parkeerplekken.

De haakspaarkeerplaatsen op eigen terrein worden uitgevoerd met een afmeting van 2,5 bij 5 meter. Indien mogelijk wordt minimaal één plaats breder uitgevoerd (3,5 bij 5 meter), waardoor dit vak voorzien is van een uitstapstrook ten behoeve van een minder valide. De langspaarkeervakken op eigen terrein worden 5,5 tot 6 meter lang en kennen een minimale breedte van 2,5 meter.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Voor de genoemde onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

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

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “het Verdrag van Malta”, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag aan de Nota Belvédère van het Rijk. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Maasland is op deze kaart aangeduid als 'gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Uit § 2.2 blijkt, dat het plangebied geen cultuurhistorische waarden bevat.

Conclusie rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van geplande woningen valt binnen de categorie ‘lokaal’ en kent, mede gezien de kwalitatieve doelstelling en het feit dat deze is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied geen strijdigheid met het rijksbeleid. Omdat de woningen 'technisch op' zijn en herstructurering plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de 'ladder van duurzame ontwikkeling'.

3.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het streekplan ‘Zuid-Holland Oost’ en de nota ‘Regels voor Ruimte’ vervallen. De structuurvisie is inmiddels tweemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 29 februari 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken.

Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang zijn en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de functiekaart is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsgebied' zonder nadere bescherming. Dit wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen". Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de categorie 'lokaal' valt, is geen sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025

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

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

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 het project aan het Schoolplein is het speerpunt "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. Om dit te bereiken, moeten meer betaalbare woningen beschikbaar zijn voor gezinnen en starters. Daarnaast dienen aantrekkelijke alternatieven gerealiseerd te worden om doorstroming te bevorderen.

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

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.

Voor Schipluiden zet de structuurvisie in op het versterken van bestaande kwaliteiten. De levendigheid van het dorp moet in 2025 versterkt zijn, door een betere koppeling te maken met het kernwinkelgebied. Om Schipluiden te kunnen ontwikkelen tot een centraal dorp in Midden-Delfland is het van belang om bezoekers naar het dorp te leiden. Hiervoor dienen de entrees van het dorp herontwikkeld te worden, zodat zich hier in 2025 passende en uitdagende bebouwing bevindt. Daarnaast hebben zich op tal van plekken in het dorp ontwikkelingen voorgedaan die de leefbaarheid hebben vergroot en het dorp aantrekkelijk maken om in te (blijven) wonen.

Uit afbeelding 6 valt op te maken, dat het plangebied is gelegen binnen de rode contour en is aangeduid als 'ontwikkelingslocatie wonen'. Dit betekent dat in de structuurvisie de herontwikkeling van het plangebied al is voorzien.

Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

Deze in 2010 vastgestelde visie bouwt voort 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 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. Tevens wordt in de Woonvisie aandacht gevraagd voor duurzaamheid en energiebesparing.



Afbeelding 6: Uitsnede structuurvisie Midden-Delfland® 2025 (plangebied rood omcirkeld).

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

In de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied al aangemerkt als ontwikkelingslocatie. De ontwikkeling beoogt een duurzame verbetering van het bestaande woon- en leefklimaat, waarbij Stichting Wonen Midden-Delfland zich mede richt op woningen voor jonge gezinnen, zowel in de sociale huur- als in de koopsector. Dit pas binnen de woningvisie van de gemeente en kent derhalve geen strijdigheid met het gemeentelijk beleid.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

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

4.1 Water

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

Beleidskader

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

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

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

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

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

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

Beschrijving watersysteem

De kern Schipluiden ligt op de splitsing van drie polders: de Holierhoekse en Zouteveensepolder (2,94 meter onder NAP), de Klaas Engelbrechtspolder (2,42 meter onder NAP) en de Kerkpolder (2,6 meter onder NAP). Het maaiveld in de kern bevindt zich gemiddeld op circa 2,5 meter onder NAP. Het plangebied is gelegen in de eerstgenoemde polder, waar een wateropgave geldt die kleiner is dan 75 m³/ha. Hier is het peilbesluit 'Abtswoude' van toepassing.

De Holierhoekse en Zouteveensepolder maakt onderdeel uit van het peilbesluit Abtswoude, waarbij het gehele peilgebied in vier bemalingsgebieden wordt onderverdeeld. Het plangebied is gelegen in het grootste bemalingsgebied en beslaat delen van de vier polders die binnen het peilbesluit Abtswoude zijn gelegen. Het oppervlaktewater in dit bemalingsgebied wordt onder vrij verval vanuit de Kerkpolder Oost en de Noord-Kethelpolder Noord op het watersysteem van de Holierhoekse en Zouteveense Polder afgewaterd. Dit watersysteem wordt bemalen door twee gemalen. Het gemaal Holierhoekse en Zouteveense Polder slaat het water uit in de Delflands Boezem en het centraal in de polder gelegen Tussengemaal pompt het water naar de Lage Abtwoudsche Polder. Deze polder wordt op zijn beurt door het gelijknamige gemaal bemaald naar de Schie (Delflands Boezem).

De jachthaven en de watergangen Zijde, (Oost)Gaag en Vlaardingervaart zijn boezemwateren met een streefpeil van 0,42 meter onder NAP. Deze hoofdwatergangen zijn in het waterbeheersplan aangeduid als vaarweg. In (de directe omgeving van) het plangebied komen geen oppervlaktewateren voor. Het deel van de kern Schipluiden waar het plangebied is gelegen behoort tot peilgebied 'X'. Hier wordt een streefpeil gehanteerd van 2,96 meter onder NAP. Dit geldt zowel voor het zomer- als voor het winterpeil.

De Rijksstraatweg, de Gaagweg (samen de N468) en de Dorpsstraat zijn zogenaamde veenkaden en worden dan ook aangemerkt als secundaire (boezem)waterkeringen. Deze keringen hebben een kernzone van 23 meter en een beschermingszone van 38 meter (inclusief kernzone). Deze zones zijn niet in het plangebied gelegen.

Ten noorden van de Dorpsstraat en ten zuidwesten van de Burgemeester van Gentsingel en de Seringenstraat is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Voor het gebied tussen de Dorpsstraat, Anna van Raesfeltstraat en de Tiendweg geldt, dat hier een verbeterd gescheiden rioolstelsel

aanwezig is. In het overige deel van de kern Schipluiden, waaronder ook het plangebied, ligt een gemengd rioolstelsel. De scheidingen tussen de polders dienen tevens als scheiding tussen de verschillende rioleringsgebieden. Het rioolwater wordt middels een rioolgemaal afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Houtrust.

Wateropgave

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied de bestaande woningen te vervangen door 11 grondgebonden woningen. Uit een uitgevoerde watertoets¹, blijkt dat het verhard oppervlak in de huidige situatie circa 572 m² bedraagt. Daarnaast is circa 542 m² aan grindverharding aanwezig, die dusdanig is ingeklonken dat deze geen water meer doorlaat. Het totaal verhard oppervlak bedraagt dan ook circa 1.114 m². De rest van het plangebied - circa 437 m² - bestaat uit tuinen en groenstroken. Na herstructurering van de percelen Schoolplein 1 tot en met 15b beslaat het verhard oppervlak zo'n 1.185 m². Dit betekent een toename van 71 m². Op grond van de vuistregels van het Hoogheemraadschap van Delfland is dan ook geen sprake van een significante toename, waardoor compensatie in de vorm van open water niet verplicht is. Wel wordt geadviseerd om een deel van de openbare verharding uit te voeren als waterdoorlatend.

De nieuwe woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Omdat het bestaande rioolstelsel echter nog een gemengd type betreft, zal het hemelwater dan ook (tijdelijk) hierop worden aangesloten.

Bij de bouw van de woningen is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's- houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)

Het Hoogheemraadschap van Delfland is betrokken geweest bij de totstandkoming van de eerder genoemde watertoets. Op 7 september 2012 heeft een telefonisch overleg over de mogelijke effecten van het voornemen op de ontwikkeling van de waterhuishouding met het hoogheemraadschap plaatsgevonden. De uitkomsten van dit gesprek zijn in de eerder genoemde watertoets verwerkt. Daarnaast is dit bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ter beoordeling aan het hoogheemraadschap toegezonden. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met dit bestemmingsplan.

4.2

Milieuzonering

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met

¹ ATKb; Watertoets Schoolplein, Schipluiden, januari 2013, kenmerk 20120938/rap01.

de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee inrichtingen gelegen die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Het betreft hier de Koningskerk op het perceel Doctor J. de Koninglaan 2, de Rooms Katholieke basisschool Sint Jozef op het adres Schoolplein 2, de muziekvereniging Sint Caecilia (Schoolplein 6) en een snackwagen gesitueerd aan de Burgemeester Musquetiersingel. Het betreffen hier inrichtingen behorende tot categorie 2 uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Uitzondering hierop vormt de snackwagen; deze behoort tot categorie 1. Voor alle inrichtingen geldt, dat deze als passend worden ervaren in een woonomgeving. Ter plaatste van de geplande woningen is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. 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.

De voorgenomen ontwikkeling van 11 woningen leidt tot de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Aangezien de directe omgeving van het plangebied onderdeel uitmaakt van een 30 km/h-zone, is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet aan de orde. Dergelijke wegen zijn namelijk vrijgesteld van een onderzoeksplicht. Desondanks is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de volgende wegen betrokken: Schoolplein, Doctor F.H. Reijnderslaan en Burgemeester Musquetiersingel. Vanwege lage verkeersintensiteiten, de oriëntatie ten opzichte van het bouwplan en de afscherming van tussenliggende bebouwing zijn de wegen Doctor J. de Koninglaan en Sint Maartensregtplein niet in het onderzoek betrokken.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van het Schoolplein maximaal 44 dB bedraagt. Voor de Doctor F.H. Reijnderslaan en de Burgemeester Musquetiersingels bedraagt de berekende belasting 37 dB. Ondanks dat toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde is, blijken de berekende waarden ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gelegen te zijn. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. Het aspect geluidhinder leidt niet tot beperkingen op de gewenste ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn

² Greten, Akoestisch onderzoek ruimtelijke onderbouwing 11 woningen Schoolplein te Schipluiden, november 2012, documentnummer: Rrop022aaA1.fa.

algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

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

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 11 woningen. Dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het voornemen kan dan ook als niet in betekenende mate worden beschouwd.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2011 gelegen tussen de 26 en 28 µg/m³ respectievelijk tussen de 30 en 35 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2020 tussen de 20 en 22 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie gelegen tussen 20 en 25 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

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

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

Volgens de risicokaart³ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van ruim 240 meter en betreft het brandstofservicestation met LPG-verkoop aan de Dorpsstraat

³ www.risicokaart.nl.

56. De bijbehorende risicocontouren en het aandachtsgebied groepsrisico raken het plangebied niet. Nader onderzoek naar deze risicobron is dan ook niet noodzakelijk.

In de nabijheid zijn verder geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis gelegen. De dichtstbijzijnde transportroute betreft een buisleiding van de Gasunie op een afstand van ruim 920 meter van het plangebied. Deze leiding heeft een diameter van 30 inch en een druk van 66,2 bar. Uit gegevens van de Gasunie blijkt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze leiding op circa 890 meter van het plangebied is gelegen. De inventarisatieafstand voor het groepsrisico bedraagt 380 meter. Aangezien beide contouren niet over het plangebied zijn gelegen en de minimale omvang van het voornemen (daadwerkelijke toevoeging van 3 woningen), heeft de leiding geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling. Nader onderzoek naar deze bron is dan ook niet noodzakelijk.

Het thema externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.6

Bodem

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

In het verleden (2005) is ter plaatse van een deel van het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van de inrit in de grond onder de grindverharding een sterke verontreiniging met zink aanwezig is. De omvang van deze verontreiniging bedraagt circa 12 m^3 . Daarnaast is zintuiglijk olie in de grond aangetroffen. Dit blijkt ook uit de analyseresultaten; de grond is licht verontreinigd met minerale olie.

Omdat het uitgevoerde bodemonderzoek ouder dan vijf jaar is, is het onderzoek geactualiseerd⁴. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt, dat de omvang van de zinkverontreiniging onveranderd is. De aangetroffen verontreiniging valt mogelijk samen met een gedempte watergang. De eerder aangetroffen verontreiniging met minerale olie is nader onderzocht en afgeperkt. Hieruit is gebleken, dat de omvang hiervan circa 40 m^3 bedraagt. Het grondwater is echter niet verontreinigd.

Ook het niet eerder onderzochte deel van het plangebied is in dit actualiserende onderzoek betrokken. Hieruit blijkt, dat de grond licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel en PAK. Daarnaast zijn matige verontreinigingen met barium en zink aangetroffen en een sterke verontreiniging met lood. De ondergrond is slechts licht verontreinigd met kwik en lood. Ook het grondwater is verontreinigd, namelijk licht met barium, molybdeen, nikkel en naftaleen.

⁴ BMA Milieu, Tussentijdse analyseresultaten Schoolplein 1 t/m 15 te Schipluiden, oktober 2012, referentie 2012.0187.1.

Aanbevolen wordt om een nader onderzoek uit te voeren naar de mate en omvang van de verontreinigingen aan minerale olie, barium, zink en lood. Dit onderzoek⁵ heeft plaatsgevonden. Hieruit blijkt, dat de totale omvang van de sterke verontreinigingen aan lood en zink op minder dan 25 m³ wordt geschat. In het kader van de Wbb wordt dit niet aangemerkt als een ernstige bodemverontreiniging, waardoor geen saneringsplicht aanwezig is. Dit geldt ook voor de lichte verontreiniging met minerale olie en de matige verontreiniging met barium. Op basis van het gemeentelijk bodembeleid geldt echter wel een saneringsplicht, met uitzondering van de matige verontreiniging met barium. Aan deze saneringsplicht wordt door Stichting Wonen Midden-Delfland gehoor gegeven; de benodigde financiële middelen zijn hiervoor beschikbaar.

4.7 Archeologie

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

Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangemerkt als een gebied met een lage verwachting. Indien de verstoring een oppervlak kent van meer dan 200 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter onder maaiveld, dient op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Omdat het plangebied een oppervlakte heeft van circa 1.500 m² en een bodemverstoring van meer dan 40 centimeter niet wordt uitgesloten, is een archeologisch bureau- en verkennend onderzoek⁶ uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt, dat aan het gebied een middelhoge verwachtingswaarde toegekend wordt voor het aantreffen van off-site structuren (sloten, verkavelingsgreppels, duikers, grafvelden e.d.) uit de periode Romeinse Tijd. Voor de perioden Paleolithicum, Neolithicum - IJzertijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd wordt aan het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde gekoppeld.

Deze archeologische verwachting is door middel van een inventariserend veldonderzoek in het veld getoetst. Hiervoor zijn in het plangebied zes boringen uitgevoerd. Deze zijn zo goed mogelijk over het terrein verdeeld. Van de zes boringen is één boring doorgezet tot 4 meter beneden maaiveld (m-mv), één boring heeft vanwege een puinlaag een diepte van 50 centimeter en de overige boringen zijn geplaatst tot 2 m-mv.

Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en gezien de aangetroffen bodemopbouw worden deze ook niet verwacht. Gelet op de resultaten van archeologische onderzoeken door middel van proefsleuven en opgravingen in de omgeving, is het echter zeer aannemelijk dat in het plangebied off-site resten aanwezig zijn.

⁵ BMA Milieu, Verkennend (actualisatie) en nader bodemonderzoek Schoolplein 1 t/m 15 Schipluiden gemeente Midden-Delfland, november 2012, rapportnummer: NEN.2012.0187.1.

⁶ BAAC, Gemeente Midden-Delfland Plangebied Schoolplein te Schipluiden: bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), december 2012, BAAC-rapport V-12.0339.

Vanwege de beperkte omvang en het feit dat deze resten meestal vertegenwoordigd zijn in een lage dichtheid aan sporen, is de kans op het aantreffen en/of aantasten van dergelijke resten laag. Daarnaast levert aanvullend archeologisch onderzoek weinig tot geen nieuwe kennis op. Het uitvoeren van nader onderzoek of het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Natuur

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

Gebiedsbescherming

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

Uit het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek⁷ blijkt dat het projectplangebied niet in de nabijheid ligt van een Natura2000-gebied (op circa 9 kilometer afstand) of de Ecologische Hoofdstructuur (op circa 1.300 meter afstand). Eventuele nadelige effecten op beschermde gebieden is dan ook niet aan de orde. Nader onderzoek en/of het treffen van mitigerende / compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Soortbescherming

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

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

⁷ Buro Maerlant, Schipluiden Schoolplein notitie Flora- en faunawet, oktober 2012.

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

Uit het eerder aangehaalde flora- en faunaonderzoek blijkt, dat het plangebied mogelijk geschikt is voor vleermuizen. De aanwezige bebouwing is namelijk voorzien van spouwmuren en een pannendak met gevelpannen. Hierdoor zijn diverse openingen aanwezig waar gebouwbewonende soorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger gebruik van maken. Sporen van deze dieren zijn niet aangetroffen, waardoor het niet duidelijk is of de bebouwing daadwerkelijk door deze vleermuissoorten gebruikt wordt. Echter, de aanwezigheid van deze dieren valt ook niet uit te sluiten.

Tijdens het veldbezoek zijn op één gevel sporen aangetroffen, die waarschijnlijk afkomstig zijn van een gierzwaluw. De bebouwing blijkt op diverse plekken toegankelijk en geschikt te zijn voor deze jaarrond beschermde vogelsoort, evenals voor de huismus. Deze vogelsoort is echter niet waargenomen. Daarnaast is het plangebied geschikt voor aan tuinen en parken gebonden vogels, zoals merel, zanglijster, kauw, vink, heggenmus, winterkoning en roodborst. Het betreffen hier allemaal soorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn.

Voor alle overige dier- en plantensoorten geldt, dat deze niet in het plangebied voorkomen vanwege het ontbreken van een geschikt habitat. Omdat de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluw en huismus niet uit te sluiten valt, is een aanvullend onderzoek voorafgaand aan de sloop van de woningen noodzakelijk. Voor de soortgroep vleermuizen geldt, dat dit aanvullende onderzoek twee onderzoeksperioden kent: het voor- en het najaar. Het najaarsonderzoek⁸ is al uitgevoerd: in (de omgeving van) het plangebied is weinig activiteit van vleermuizen waargenomen. Ondanks dat de weersomstandigheden gunstig waren, kan het zijn dat de dieren reeds hun winterverblijven hebben opgezocht. Na het voorjaarsonderzoek kan een beter beeld gegeven worden. Op datzelfde moment kan tevens het benodigde onderzoek naar de gierzwaluw en de huismus plaatsvinden.

Indien blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een negatief significant effect op de instandhouding van één of meerdere van deze beschermde diersoorten, zullen voorafgaand aan de start van de sloop- en bouwactiviteiten compenserende en/of mitigerende maatregelen worden genomen. Gesteld wordt, dat de Ffw de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg staat.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

⁸ Buro Maerlant, Schipluiden Schoolplein memo tussentijdse resultaten nader onderzoek vleermuizen, oktober 2012.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden. De EPC voor woningen is per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0,6. In 2015 wordt dit aangescherpt naar 0,4 en in 2020 moeten woningen energieneutraal zijn (EPC van 0).

Voor de geplande woningen geldt, dat deze minimaal moet voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door Stichting Wonen Midden-Delfland zelf worden bepaald.

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

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

Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat het plan geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu heeft. De voorgenomen ontwikkeling is namelijk van beperkte aard. Daarnaast bedraagt de omvang van het voornemen slechts een fractie van de drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan voorziet enkel in de bouw van elf woningen. Het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) wordt niet noodzakelijk geacht.

5. PLANOPZET

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is van toepassing op dat deel van het plangebied waar de ontsluiting van het woningbouwproject is voorzien. De gronden zijn bestemd voor wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf, wandel- en fietspaden en parkeervoorzieningen, evenals voor de bij deze functies behorende bermen, beplantingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water. Deze bestemming kent beperkte bouw mogelijkheden voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming mogen de woningen worden opgericht. Naast de woonfunctie maakt deze bestemming tevens aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, evenals paden, tuinen en erven.

In de bouwregels wordt algemeen bepaald dat uitsluitend woningen en daarbij behorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij geldt dat de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte niet overschreden mogen worden. In de regels is verder voorgeschreven dat de woningen met een kap moeten worden uitgevoerd en is tevens een maximale hellingshoek opgenomen. Door middel van een bouwaanduiding is het aantal te bouwen woningen per bouwvlak vastgelegd.

Voor de bij het hoofdgebouw behorende bouwwerken geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden, waarbij ten hoogste 50% van het bouwperceel (tot een maximum van 50 m²) bebouwd mag worden. Indien het oppervlak van de bij de woning behorende gronden ten minste 250 m² bedraagt, is maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Erf- en terreinafscheiding mogen niet meer dan 1 respectievelijk 2 meter hoog zijn, afhankelijk van de situering (voor of achter de voorgevellijn). Voor tuinmeubilair is bepaald, dat de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3 meter.

In de specifieke gebruiksregels is ten slotte aangegeven dat aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toelaatbaar worden geacht. Om ongewenste situaties zoals hinder voor derden te voorkomen zijn wel enkele randvoorwaarden gesteld.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregel

Door middel van dit artikel wordt geregeld, dat voldaan wordt aan de gestelde parkeernorm. Immers mag pas worden gebouwd, als blijkt dat voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregel

In dit artikel is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of doel dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van gestelde maten en bouwgrenzen. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 9 - Overige regels

Hierin is geregeld, welke voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van het Bouwbesluit 2012 van toepassing zijn.

Overgangs- en slotregels

In artikel 10 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

Met de initiatiefnemer van het onderhavige project is een planschade- en ontwikkelingsovereenkomst afgesloten, met als kenmerk dat de ontwikkelende partij voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt. De gemeente ontvangt bijdragen van de ontwikkelende partij(en), waarmee sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Er bestaat geen reden om een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 *Handhaving*

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

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

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

6.3 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Geen van de overlegpartners heeft een inhoudelijke reactie geleverd die heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage gelegen (22 februari 2013 tot en met 5 april 2013). Voorafgaand aan deze periode is op 14 november 2012 een informatieavond gehouden. Binnen de periode van ter inzage legging

zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zijn in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagenbundel opgenomen 'Nota van beantwoording zienswijzen' samengevat en voorzien van een antwoord. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals naar de wettelijke overlegpartners gestuurd. Geen van de overlegpartners - de provincie Zuid-Holland, 'Archeologie Delft' en het Hoogheemraadschap van Delfland - heeft een (schriftelijke) reactie gegeven. Hieruit wordt opgemaakt, dat zij akkoord zijn met het bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	43
Artikel 1 – Begrippen.....	43
Artikel 2 – Wijze van meten	46
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	47
Artikel 3 – Verkeer – Verblijfsgebied	47
Artikel 4 – Wonen	48
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	51
Artikel 5 – Antidubbelregel.....	51
Artikel 6 – Algemene bouwregels	51
Artikel 7 – Algemene gebruiksregels.....	51
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 9 – Overige regels	52
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	53
Artikel 10 – Overgangsrecht.....	53
Artikel 11 – Slotregel.....	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan “Schoolplein 1 t/m 15b, Schipluiden” van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0585.BPSchoolplein1-15-vs01.

1.3 Verbeelding:

de analoge c.q. digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanduiding:

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

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 Bebouwing:

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

1.8 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.10 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.11 Bouwen:

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

1.12 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 Bouwperceel:

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

1.14 Bouwvlak:

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

1.15 Bouwwerk:

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

1.16 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.17 Erf:

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

1.18 Gebouw:

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

1.19 Hoofdgebouw:

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.20 Kantoor-/praktijkruimte:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.21 Kap:

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van minimaal 45° en maximaal 65°.

1.22 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.23 Nutsvoorzieningen:

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

1.24 Peil:

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

1.25 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.26 Tuinmeubilair:

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

1.27 Voorgevel:

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

1.28 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.29 Wet ruimtelijke ordening:

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.30 Woning:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Verkeer – Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Verkeer – Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bij deze functies behorende bermen, beplantingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. opritten en (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. bergings- en stallingsruimte(n);
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de tot "Wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. gebouwen mogen uitsluitend met een kap worden afgewerkt.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van niet minder dan 15 m² van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- c. in afwijking van het bepaalde in 4.2.3 onder b mag het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken 75 m² bedragen, indien het oppervlak van de bij het hoofdgebouw behorende gronden ten minste 250 m² bedraagt;

- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de diepte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de diepte van het hoofdgebouw;
- g. balkons en dakterrassen op bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
 - 2. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied;
 - 3. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen die grenzen aan een ander bouwperceel, met inachtneming van het bepaalde onder sub 1.
 - 4. 2 meter voor tuinmeubilair;
 - 5. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in een hoofd- en/of bijbehorend bouwwerk, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteit moet uitgevoerd worden door een bewoner;
- b. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 40 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
- d. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbelregel

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

Artikel 6 – Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Bij vrijstaande woningen moet sprake zijn van minimaal 2 parkeervoorzieningen per woning op eigen terrein; voor niet vrijstaande woningen bedraagt de norm 1,5 parkeerplaats per woning.

Artikel 7 – Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

7.1.1 Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

7.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

8.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de gestelde maten en toestaan dat deze worden vergroot met maximaal 5%.

8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, ten behoeve van een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen maximaal 3 meter bedragen en het bouwvlak mag maximaal met 10% worden vergroot.

- 8.1.3 De in artikel 8.1.1 en 8.1.2 genoemde omgevingsvergunningen kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 – Overige regels

9.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van het Bouwbesluit 2012 zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 – Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 11 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Schoolplein 1 t/m 15b, Schipluiden”, gemeente Midden-Delfland.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING

VERKLARING

Projectgebied

—●— Projectgrens

Enkelbestemmingen

 V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 W Wonen

Bouwvlakken

 Bouwvlak

Maatvoeringen

 Maximale goot- en bouwhoogte (m)
 Maximum aantal wooneenheden

project:

Schoolplein 1 t/m 15b, Schipluiden

gemeente:

Midden-Delfland

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

Stichting Wonen Midden-Delfland

datum : 25 juni 2013

schaal : 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0585.BPSchoolplein1-15-vs01

ondergrond: o_NL.IMRO.0585.BPSchoolplein1-15-vs01



 **BodG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580