Gemeente Midden-Delfland

Bestemmingsplan *''Cloosterhof''*

Vastgesteld

28 januari 2014

Gemeente Midden-Delfland

Bestemmingsplan *''Cloosterhof''*

Vastgesteld

Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding van de geometrische plaatsbepaling

werknummer: 844.001.00
datum: 28 januari 2014
bestand: J:\844\001\00\3.projectresultaat\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	29 april 2013
Voorontwerp	3 juni 2013
Vooroverleg	juni 2013
Ontwerp	10 september 2013
Vaststelling	28 januari 2014

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
2	**Planbeschrijving**	**3**
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ontwikkeling	3
2.3	Voorgaand bestemmingsplan	4
2.4	Juridische aspecten	5
3	**Ruimtelijke Ordening**	**9**
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Conclusie	12
4	**Archeologie**	**13**
4.1	Kader	13
4.2	Onderzoek	14
4.3	Conclusie	15
5	**Cultuurhistorie**	**17**
5.1	Kader	17
5.2	Onderzoek	18
5.3	Conclusie	18
6	**Mobiliteit**	**19**
6.1	Kader	19
6.2	Onderzoek	19
6.3	Conclusie	20
7	**Natuur en landschap**	**21**
7.1	Kader	21
7.2	Onderzoek	21
7.3	Conclusie	23
8	**Water**	**25**
8.1	Kader	25
8.2	Onderzoek	28
8.3	Conclusie	28

9 Milieu **29**

9.1 Algemeen 29
9.2 M.e.r. beoordeling 29
9.3 Bodemkwaliteit 29
9.4 Akoestische aspecten 30
9.5 Luchtkwaliteit 32
9.6 Milieuzonering 33
9.7 Externe veiligheid 33
9.8 Overige belemmeringen 34

10 Uitvoerbaarheid **35**

10.1 Economische uitvoerbaarheid 35
10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35

11 Procedure **37**

11.1 Voorbereidingsfase 37
11.2 Ontwerpfase 37
11.3 Vaststellingsfase 38

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Nota van inspraak bestemmingsplan “Cloosterhof”, gemeente Midden-Delfland, 21 augustus 2013
Bijlage 2: Zienswijzennota bestemmingsplan “Cloosterhof”, gemeente Midden-Delfland, 25 november 2013

Afzonderlijke bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Agnes Croesinklaan 24, BMA Milieu, rapportnummer NEN.2011.0299, d.d. 12 maart 2012
Bijlage 2: Eco-effectscan Cloosterhof te Schipluiden, Aqua-Terra Nova, d.d. 1 mei 2012
Bijlage 3: Ecologisch vervolgonderzoek Cloosterhof te Schipluiden, Aqua-Terra Nova, d.d. 17 september 2012
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in het kader van deelgebied 1 bestemmingsplan Keenenburg V te Schipluiden, Oranjewoud B.V., Projectnummer 248865, d.d. 4 mei 2012
Bijlage 5: Beeldkwaliteitnotitie Cloosterhof, KuiperCompagnons, d.d. 21 augustus 2013
Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, IDDS, rapportnummer 38420513/57211, d.d. 9 september 2013

Afbeelding 1: globale ligging plangebied

Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Weboma Ontwikkeling is betrokken bij de herontwikkeling van een perceel aan de Agnes Croesinklaan 24 in Schipluiden. Op het perceel staat momenteel een boerderij met enkele agrarische opstallen. De huidige bebouwing zal gesloopt worden en plaatsmaken voor vijf nieuwe, vrijstaande woningen.

Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Schipluiden', dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld om zo de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, aan de oostzijde van de kern Schipluiden.

Het plangebied betreft het perceel Agnes Croesinklaan 24. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Beatrix van Schagenlaan en Paulus Beelaertslaan. Aan de zuidzijde vormt het perceel Otto van Egmondlaan 8 de begrenzing, terwijl het plangebied aan de zuidwestzijde begrensd wordt door het perceel van de woning aan de Agnes Croesinklaan 22. De noordwestelijke plangrens wordt gevormd door de Agnes Croesinklaan.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Cloosterhof' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald[1] en analoog verbeeld door middel van een verbeelding ('plankaart'). Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

[1] Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied omvat het perceel Agnes Croesinklaan 24, dat ligt ingeklemd tussen de omringende woonbebouwing. Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie een boerderij met diverse bijbehorende (agrarische) opstallen. Het plangebied wordt in de huidige situatie gekenmerkt door een groene invulling, met diverse bosschages en groene terreinafscheidingen.

Afbeelding 3: huidige situatie plangebied

2.2 Ontwikkeling

Programma

De ontwikkeling van het Cloosterhof voorziet in de bouw van vijf vrijstaande woningen, gelegen in een woonhof. Om de woningen te ontsluiten wordt een nieuwe woonstraat gerealiseerd, welke ter hoogte van de bestaande perceelsontsluiting aantakt op de Agnes Croesinklaan. De vrijstaande woningen worden primair georiënteerd op de nieuwe woonstraat en zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met kap. Doordat de nieuwe woonstraat doodlopend is, ontstaat een intiem woonhofje. Door de ruime (voor)tuinen wordt bovendien een groene inrichting van het plangebied nagestreefd.

Ruimtelijke inpassing

De woningen op de kavels vier en vijf (zie afbeelding 4) volgen de rooilijn van de Agnes Croesinklaan, maar zijn desondanks georiënteerd op de nieuwe woonstraat. De overige woningen zoeken qua situering aansluiting bij de bestaande (woon)bebouwing aan de Beatrix van Schagenlaan en Paulus Beelaertslaan. Hierdoor voegen de woningen zich op een subtiele wijze in het bestaande stedelijk weefsel en ontstaat een intiem, in zichzelf gekeerd woonhofje.

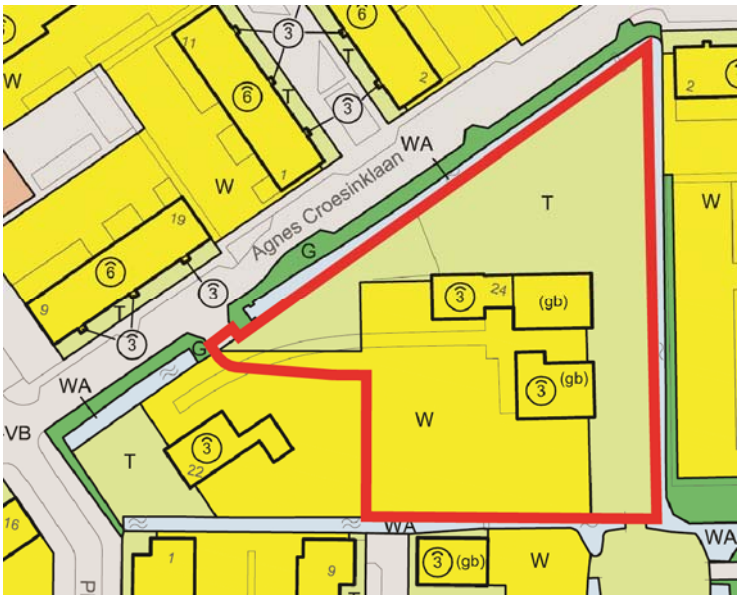
Afbeelding 4: ruimtelijke inpassing woningen

Beeldkwaliteit
Het bestemmingsplan kent een flexibele opzet met ruimte bouwvlakken waarbinnen verschillende woningtypen goed inpasbaar zijn. Een flexibele regeling vraagt om een mogelijkheid om op een andere manier op ruimtelijke kwaliteit te sturen. Hiervoor is een afzonderlijke Beeldkwaliteitnotitie opgesteld, waarin stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen. De notitie zorgt dat gestuurd kan worden op ruimtelijke kwaliteit en kan door de welstandscommissie worden gebruikt bij het toetsen van de bouwplannen. De notitie is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

2.3 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Agnes Croesinklaan 24 geldt, totdat het voorliggende plan in werking is getreden, het bestemmingsplan ‘Kern Schipluiden’ van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is op 27 januari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

In het bestemmingsplan ‘Kern Schipluiden’ heeft het perceel Agnes Croesinklaan 24 de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Daarbinnen zijn de gronden onder meer bestemd voor tuinen en wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voor de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen en geldt een goothoogte van 3 meter. De overige (agrarische) opstallen zijn eveneens voorzien van een bouwvlak en hebben daarnaast de aanduiding ‘garages en bergplaatsen’. Een fors deel van het perceel heeft de bestemming ‘Tuin’ gekregen. Binnen deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.



Afbeelding 5: uitsnede vigerende plankaart met in rood de begrenzing van het plangebied Cloosterhof

Het voorliggende bouwplan voorziet in de realisatie van vijf vrijstaande woningen. Omdat in het huidige bestemmingsplan de bestaande situatie is bestemd en er ter plaatse slechts één woning met bijbehorende opstallen is toegestaan, is het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Uit oogpunt van enerzijds rechtszekerheid en om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voldoende te kunnen borgen, en anderzijds om voldoende flexibiliteit te bieden, is in het voorliggende bestemmingsplan de toekomstige situatie vrij gedetailleerd vastgelegd in een eindbestemming. Een eindbestemming biedt een directe bouwtitel, wat betekent dat wanneer het bouwplan past binnen de in de bestemming genoemde regels, een bouwvergunning ('omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen') kan en moet worden afgegeven.

2.4.2 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

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

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In dit hoofdstuk zijn diverse begrippen verklaard, die in de regels zijn opgenomen. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde re-

gelingen. Daarnaast is in hoofdstuk 1 het artikel ‘wijze van meten’ opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Tuin

De tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan. Dit betreffen de gronden gelegen aan de voorzijde van de woning en - bij hoeksituaties - ook delen van het zijerf.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is opgenomen voor openbare gebieden die nadrukkelijk dienen als verblijfsgebied of die bedoeld zijn voor het gebruik en de verplaatsing van (en naar) de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Wonen

Ten behoeve van de bouw van vijf vrijstaande woningen is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bedoeld voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen en bij de bestemming behorende voorzieningen. In de bouwregels is vastgelegd dat het uitsluitend is toegestaan gebouwen op te richten binnen het aangegeven bouwvlak. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is aangeven. Concreet komt dat neer op een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het bouwen aan de voorkant en delen van de zijtuin (voor zover deze grenst aan openbaar toegankelijk gebied) in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant. Dit heeft als resultaat dat het bouwen aan de achterkant grotendeels vergunningsvrij is, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Aan de voorkant van de woning en delen van de zijtuin is voor de bovengenoemde bouwwerken in de meeste gevallen een omgevingsvergunning vereist. Er geldt een uitzondering voor erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 m. Omdat gebouwen en overkappingen aan de voorkant niet wenselijk zijn, zijn de voortuinen - en deels ook de zijtuinen - bestemd tot ‘Tuin’.

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten, wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Er wordt van uitgegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten van ten hoogste 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m². Internetverkoop is toegestaan, mits deze voldoet aan de voorwaarde dat er geen uitstalling van goederen plaatsvindt en waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd. Webwinkels zijn derhalve niet toegestaan.

In overeenstemming met het gemeentelijke 'beleidskader recreatieve verblijfsvoorzieningen' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een bed & breakfastvoorziening aan huis toe te staan mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Zo mag de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast activiteiten ten hoogste 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend, bedragen.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)
Ter bescherming van de waterkering aan de zuidzijde van het plangebied is een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen. Op deze gronden is een keur het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien waterschapsbelangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de boordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, diverse aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel
In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels
In dit artikel is bepaald dat de in het bestemmingsplan gegeven aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels, voor ondergeschikte bouwdelen mogen worden overschreden. Het gaat om onder andere stoepen en balkons, die met 1,5 meter mogen uitsteken.

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening
Dit artikel bepaalt dat de regels uit de Bouwverordening, voor zover ze over dezelfde onderwerpen gaan als het bestemmingsplan, buiten beschouwing blijven, behalve voor onderwerpen zoals de bereikbaarheid, het bouwen bij leidingen, de ruimte tussen bouwwerken en de parkeergelegenheid. Doordat dat laatste aspect uit de Bouwverordening van toepassing is verklaard, wordt geregeld dat altijd moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Wat ‘voldoende’ is, wordt bepaald door de gemeente.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn regels opgenomen voor het desgewenst in geringe mate afwijken en overschrijden van maten en bouwgrenzen, zoals die in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Aan de overschrijding zijn randvoorwaarden gekoppeld.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn wijzigingsregels opgenomen voor het desgewenst overschrijden van bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter en het vergroten van bouwvlakken met ten hoogste 10%, indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling en verbeelding

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepaling kent een schaal van 1 : 1.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van geometrisch bepaalde bestemmingen. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Ook maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging.

Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden.

Het bestemmingsplan 'Cloosterhof' sluit aan bij de doelstellingen van de structuurvisie door bij te dragen aan een leefbare omgeving. De bestaande, verouderde bebouwing wordt gesloopt en de locatie wordt benut voor inbreiding. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de ambitie van het Rijk om te zoeken naar herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. In september 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor diverse onderwerpen zoals de op Rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur (hoofdwegen en hoofdspoorwegen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarbij ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

Hoewel het Barro geen specifieke aandachtspunten geeft voor het voorliggende plangebied, kan worden gesteld dat het plan past binnen de gedachte van de verstedelijkingsladder: bij ruimtelijke ontwikkeling moet eerst worden gekeken of dit in het bestaande bebouwde gebied kan worden opgelost, pas daarna kan eventueel worden uitgeweken naar elders. Het bouwplan

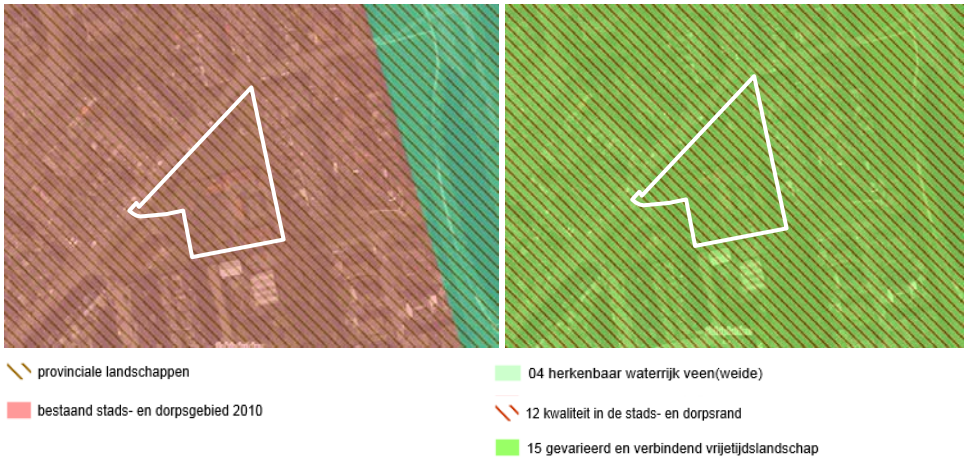
voor de herstructurering van het perceel aan de Agnes Croesinklaan past binnen de eerste stap.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie

In de provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte', vastgesteld op 2 juli 2010, geeft de provincie Zuid-Holland aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen.

Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming. Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden.



Afbeelding 6: uitsnedes functiekaart (links) en kwaliteitskaart (rechts)

Op grond van de functiekaart (afbeelding 6), behorende bij de structuurvisie, is het plangebied gelegen binnen het provinciale landschap 'Midden-Delfland'. Het accent binnen de provinciale landschappen ligt op integrale bescherming en gebiedsontwikkeling. Ze worden gevrijwaard van verstedelijking. Dorpsontwikkeling in de provinciale landschappen is mogelijk binnen landschappelijke randvoorwaarden. Omdat voorliggend initiatief binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, leidt het bouwplan niet tot aantasting van het provinciale landschap 'Midden-Delfland'. De kenmerkende openheid van het gebied wordt gewaarborgd.

Het plangebied is op de functiekaart tevens aangewezen als 'Stads- en dorpsgebied'. Dit betreft een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Op de kwaliteitskaart heeft het plangebied de aanduiding 'Kwaliteit in stads- en dorpsrand'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Gestreefd wordt om bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande identiteit te waarborgen en voort te bouwen op karakteristieke structuren en de ligging aan en in het landschap.

Derhalve is het voorliggende bouwplan op subtiele wijze ingevoegd in het bestaand stedelijk weefsel, hetgeen recht doet aan de historisch gegroeide structuur van het dorp. Op basis van de kwaliteitskaart is het plangebied tevens gelegen binnen een herkenbaar waterrijk veen(weide)gebied, alsmede een gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders die door de provinciale structuurvisie zijn gesteld. De woningen worden op een passende wijze ingevoegd in het bestaand stedelijk weefsel. Daarbij is de maatvoering en positionering van de woning afgestemd op de maat en schaal van de omringende bebouwing.

Provinciale Verordening Ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeentes of een bepaalde groep gemeentes) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren van Schipluiden (kaart 1 van de verordening). Buiten deze contouren is in principe geen verstedelijking mogelijk. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de SER-ladder, die voorschrijft dat inbreiding vóór uitbreiding gaat. Onderhavige ontwikkeling vormt een verdichting van het bestaande bebouwingslint, hetgeen in overeenstemming is met het inbreidingsprincipe van de SER-ladder.

Voor het overige heeft het bestemmingsplangebied geen aanduidingen op de verschillende kaarten uit de verordening. De eerste herziening en de actualisering 2011 van de verordening hebben geen betrekking op gronden binnen het onderhavige bestemmingsplangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Speerpunten in het gemeentelijk beleid zijn het openhouden en versterken van het Midden-Delfland gebied en het versterken en behouden van vitale dorpen in Midden-Delfland. Voor de eerste kernopgave is de gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 ontwikkeld. Voor het behouden en versterken van het woon- en leefklimaat in de drie dorpen en twee buurtschappen, is de visie Behoud door ontwikkeling ontwikkeld en later uitgewerkt in een woonvisie.

Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (2011)

Voor het gehele grondgebied van Midden-Delfland is een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid

vast. Midden-Delfland wil ten volle gebruikmaken van de mogelijkheden die de Wro biedt. De hoofddoelen van de structuurvisie zijn daarom als volgt geformuleerd:

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

De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025, de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 en het Landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie. Voor Schipluiden wordt ingezet op behoud en versterking van het dorpse karakter. De ligging aan de Gaag vormt een belangrijk element in het eigen karakter van Schipluiden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herontwikkeling van het perceel Agnes Croesinklaan 24. Het beoogde bouwplan op subtiele wijze ingevoegd in het bestaand stedelijk weefsel, geheel aansluitend op het dorpse karakter van Schipluiden.

Behoud door ontwikkeling, Visie voor de dorpen van Midden-Delfland (2009)
In het visiedocument worden vijf speerpunten genoemd:

- Gezond Midden-Delfland. Inwoners voelen zich goed, zowel lichamelijk als geestelijk in het open en groene Midden-Delfland;
- Wonen voor het leven. De dorpen zijn zo ingericht dat jong en oud een leven lang met veel plezier in Midden-Delfland kunnen wonen;
- Midden-Delfland onderneemt. Het ondernemerschap leeft. Ondernemers spelen in op het unieke karakter van de dorpen in een open en groen Midden-Delfland;
- Gastvrije dorpen. Mensen van buiten Midden-Delfland voelen zich welkom in de dorpen en vermaken zich in Midden-Delfland;
- Bewust op weg. Het transport in, van en naar Midden-Delfland is veilig, efficiënt en schoon.

3.4 Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat planrealisatie niet leidt tot strijdigheden met vigerend ruimtelijk beleid van de gemeente en andere overheden.

4 Archeologie

4.1 Kader

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

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

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

In artikel 41a van de Monumentwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m^2. Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeentes kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Midden-Delfland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (2010) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde 100 m^2.

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

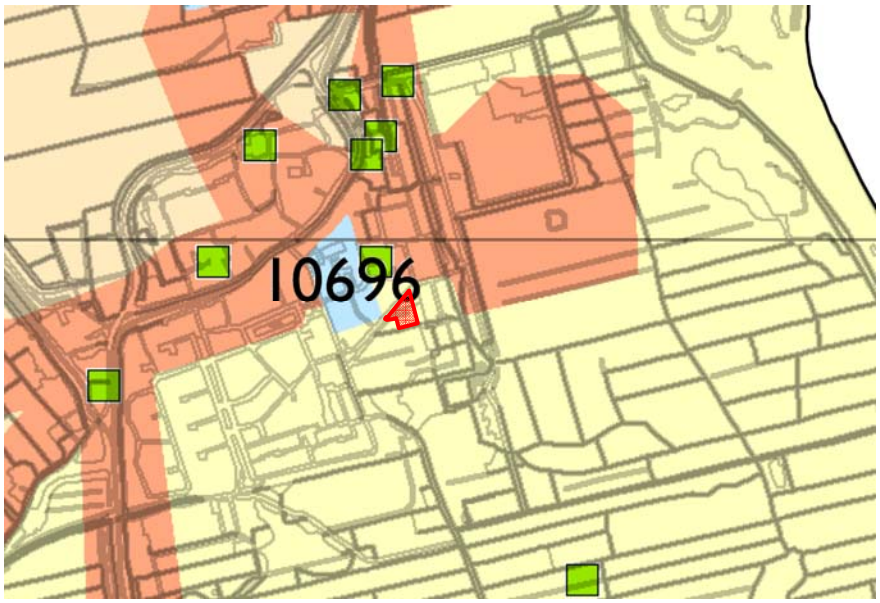
De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart,

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

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

4.2 Onderzoek

Op grond van de gemeentelijke beleidsadvieskaart is het plangebied aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt dat bij geplande verstoringen boven 200 m^2 of dieper dan 0,40 m beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voorliggend bouwplan voorziet in een verstoring met een groter oppervlak dan 200 m^2. Derhalve is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 7: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Midden-Delfland

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is derhalve een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder kort beschreven. Het gehele rapport is als afzonderlijke bijlage bij de toelichting opgenomen.

In het plangebied komen onder de bebouwing en aan de noordzijde van het plangebied de afzettingen voor van de Laag van Poeldijk. In het zuiden bestaat de bodem uit een dik pakket Hollandveen. De Gantel laag bestaat in dit gebied uit komkleien en ligt op een diepte van ongeveer 2 tot 2,5 m onder het maaiveld. De archeologische verwachting voor de Gantel laag is laag, op basis van de slappe kleien. In de tijd dat deze Gantel laag werd afgezet of het maaiveld vormde was dit gebied blijkbaar te nat om de klei te laten rijpen.

Ook voor het Hollandveen geldt een lage verwachting. In het noordelijke deel, waar de top van het Hollandveen is geërodeerd, geldt geen archeologische verwachting meer. In het zuiden komt in de top van het veenpakket veraard veen voor en daar kunnen daarom archeologische resten voorkomen die gerelateerd zijn aan het agrarisch gebruik van het gebied gedurende de Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Op de Laag van Poeldijk is de archeologische verwachting laag, omdat deze laag pas is afgezet in de Late Middeleeuwen en sindsdien is het plangebied lange tijd onderdeel geweest van een kasteeltuin en pas in de tweede helft van de 20e eeuw bebouwd. Op basis van de omgewerkte bouwvoor in het plangebied is van de archeologische restanten van de oude kasteeltuin waarschijnlijk ook vrijwel niets meer intact aanwezig. Alleen diepe sloten en andere waterpartijen kunnen nog archeologische sporen hebben achtergelaten zoals waarschijnlijk is aangeboord in boring 5.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

4.3 Conclusie

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren, gelet op de lage archeologische verwachting in het gebied. Er gelden vanuit het aspect archeologie dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Cultuurhistorie

5.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte ‘Kiezen voor karakter’
In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

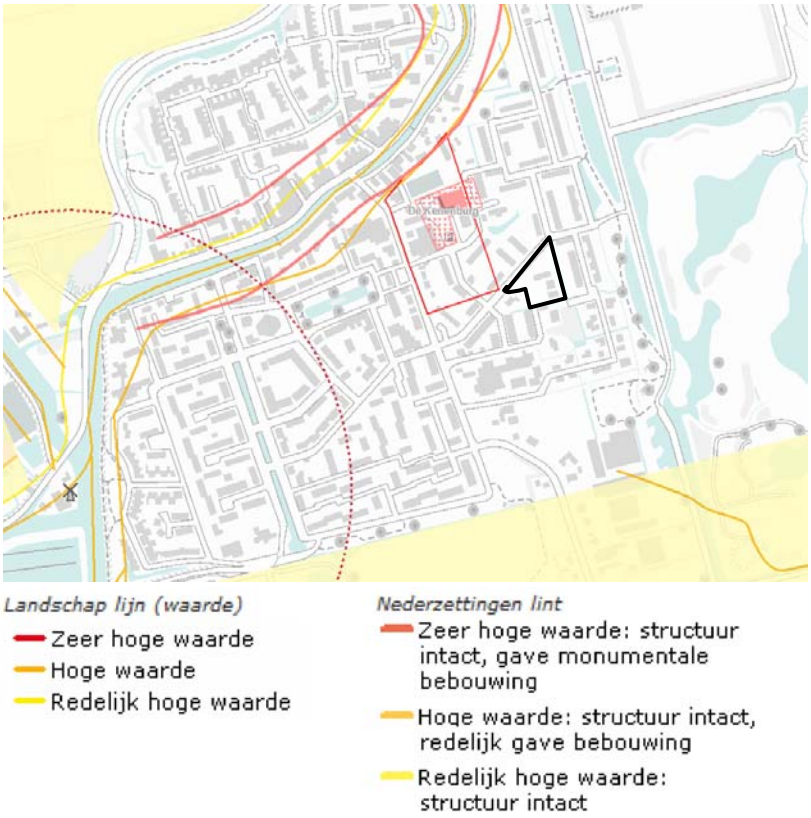
In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het Rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeentes verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:
1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland
De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument ‘Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)’. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende ‘Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland’ zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Regioprofielen Cultuurhistorie
De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeentes, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.



Afbeelding 8: uitsnede CHS – cultuurhistorische waarden

5.2 Onderzoek

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel is de omgeving van het voormalige Kasteel Kenenburg, ten noorden van het plangebied, als terrein van een hoge archeologische waarde aangeduid. Het voormalige kasteel De Kenenburg is in de 12e eeuw gesticht langs de Gaag. In de 16e eeuw bestond het kasteel uit een hoofdburcht met voorburcht, dat in 1573 is verwoest. In de 17e eeuw werd het kasteel zonder de voorburcht herbouwd als buitenplaats, met daaromheen tuinen. Rond 1800 is het kasteel gesloopt en zijn de tuinen in gebruik genomen als landbouwgrond. Van historische prenten en uit opgravingen tussen 1966 en 1989 is veel bekend over het uiterlijk en de plattegrond van het voormalige kasteel (vierkante grondvorm met donjon).

5.3 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

6 Mobiliteit

6.1 Kader

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

6.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

De beoogde woningen zijn gelegen in het woonmilieu ‘Centrum-dorps’. Voor dit type woonmilieu bedraagt de verkeersgeneratie 6,3 motorvoertuigen per woning per weekdagetmaal. Dat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling van 5 woningen tot een lichte toename van 32 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag leidt.

De verkeerstoename zal geheel worden afgewenteld op de woonstraat Agnes Croesinklaan. Omdat het slechts een lichte toename betreft en de Agnes Croesinklaan voldoende capaciteit heeft, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

Parkeren

Om inzicht te bieden in de benodigde parkeergelegenheid als gevolg van de ontwikkeling die in dit uitwerkingsplan wordt gefaciliteerd, wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen 2012 van de gemeente Midden-Delfland. Voor woningen geldt een parkeernorm van 1,5 par-

keerplaats per woning. Parkeren ten behoeve van woningen dient bij voorkeur te worden opgelost op eigen terrein. Per perceel worden er daarom ten minste twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Zodoende wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen

6.3 Conclusie

De toename van de verkeersintensiteit op de Agnes Croesinklaan zal door onderhavige ontwikkeling zodanig beperkt blijven, dat dit geen of nauwelijks hinder veroorzaakt voor omwonenden en geen belasting voor het huidige wegprofiel met zich meebrengt.

Om te kunnen voorzien in de benodigde parkeergelegenheid worden er ten minste twee parkeerplaatsen per perceel op eigen terrein gerealiseerd. Zodoende wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

7 Natuur en landschap

7.1 Kader

Flora- en faunawet
Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) van kracht. De Ffw voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. De beschermde plantensoorten mogen niet vernietigd of beschadigd worden. De beschermde diersoorten mogen niet gedood, verwond of opzettelijk verontrust worden. Daarnaast mogen hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen niet beschadigd, vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord worden en ook mogen hun eieren niet vernietigd of vernield worden. Als dit wel gebeurt tijdens het uitvoeren van nieuwbouwplannen en het door aanpassing van de plannen niet te voorkomen is, zal in een aantal gevallen een ontheffing aangevraagd moeten worden en dienen mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden. In bepaalde situaties kan met een goedgekeurde gedragscode gewerkt worden. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is dan ook altijd noodzakelijk voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen.

Daarnaast geldt voor alle planten- en diersoorten de zorgplicht uit artikel 2 van de Ffw. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuurbeschermingswet 1998
De bescherming van Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Tevens regelt het de bescherming van beschermde Natuurmonumenten.

7.2 Onderzoek

Soortenbescherming
Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn en welke beschermde natuurgebieden er in de omgeving van het plangebied liggen. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de natuurwetgeving: de natuurbeschermingswet, EHS-beleid en de Flora- en faunawet. De conclusies van de toetsing worden hieronder weergegeven.

De onderstaande tabel is een samenvatting van de resultaten van het inventariserend onderzoek[2]. In de tabel wordt het effect van het project op de functionaliteit van het leefgebied per beschermde soort of soortgroep weergegeven.

[2] *Eco-effectscan Cloosterhof te Schipluiden, Aqua-Terra Nova, d.d. 15 februari 2012*

Soort	Wet*	Aanwezig	Effect op functionaliteit
Wilde planten			
Zwanenbloem	FF1	Potentieel	Effect op functionaliteit kan voorkomen worden door mitigerende maatregelen te treffen
Vogels			
Huismus	FF cat 2	Potentieel	Mogelijk verlies verblijfplaats door sloop schuren met pannendak
Gierzwaluw	FF cat 2	Potentieel	Mogelijk verlies verblijfplaats door sloop schuren met pannendak
Alg. voorkomende vogels (struweel- en tuinvogels)	FF (cat 5)	Potentieel	Effect op functionaliteit kan voorkomen worden door mitigerende maatregelen te treffen
Zoogdieren			
Alg. voorkomende zoogdieren, zoals muizen	FF1	Potentieel	Effect op functionaliteit kan voorkomen worden door mitigerende maatregelen te treffen
Gewone dwergvleermuis	FF3, HRIV	Potentieel	Mogelijk verlies verblijfplaats door sloop schuren met pannendak
Amfibieën			
Alg. voorkomende amfibieën, zoals gewone pad	FF1	Potentieel	Effect op functionaliteit kan voorkomen worden door mitigerende maatregelen te treffen
Vissen			
Kleine modderkruiper	FF2, HRII	Potentieel	Effect op functionaliteit kan voorkomen worden door mitigerende maatregelen te treffen
Bittervoorn	FF3, HRII	Potentieel	Effect op functionaliteit kan voorkomen worden door mitigerende maatregelen te treffen
Overige soorten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, bijlage II of IV

Wilde planten
De potentieel aanwezige zwanenbloem valt onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet, maar de zorgplicht is wel van toepassing. Het advies in het kader van de zorgplicht is om de standplaatsen van de zwanenbloem te sparen of te verplaatsen.

Vogels
In het plangebied komen verschillende soorten broedvogels voor. De bosschages en de schuren vormen geschikt broedgebied. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Het overtreden van verbodsbepalingen van de Ffw door ingrijpende werkzaamheden moet worden voorkomen. Tenzij nader onderzoek door een ter zake kundige heeft uitgewezen dat ter plaatse van de uit te voeren werkzaamheden geen sprake is van broedgevallen, mag niet met de werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen (dat ongeveer van half maart tot half juli loopt; dit is echter soortspecifiek).

Uit het inventariserend onderzoek is gebleken dat de gierzwaluw en huismus mogelijk aanwezig zijn in het plangebied. Derhalve heeft ecologisch vervolgonderzoek[3] plaatsgevonden. Tijdens de locatiebezoeken zijn 1 tot 3 gierzwaluwen foeragerend op grote hoogte boven het plangebied waargenomen. Invliegende exemplaren en nesten zijn niet waargenomen. Buiten het plangebied zijn vanaf ca. 200 meter vanaf het plangebied huismussen waargenomen. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen nesten van gierzwaluw en huismus waargenomen. Vanwege de afwezigheid van nesten van gierzwaluw en huismus in, en in de nabijheid van het plangebied, is een nadere toetsing aan de Flora- en faunawet met betrekking tot deze soorten niet van toepassing.

Zoogdieren
In het plangebied komen waarschijnlijk algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw) voor. Het gaat om soorten als mol, egel en (spits)muizen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling.

[3] *Ecologisch vervolgonderzoek cloosterhof te Schipluiden, Aqua-Terra Nova, d.d. 17 september 2012*

Op basis van het inventariserend onderzoek bestaat tevens de mogelijkheid dat zich in het plangebied vaste verblijfplaatsen bevinden van één of meerdere vleermuissoort(en). Verblijfplaatsen kunnen aanwezig zijn in één van de schuren in het plangebied. De potentieel aanwezige vleermuizen zijn strikt beschermd en voor het verwijderen van verblijfplaatsen is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Derhalve heeft een vleermuizenonderzoek plaatsgevonden[4]. In het plangebied zijn de vleermuizensoorten gewone- en ruige dwergvleermuis en laatvlieger aangetroffen. Het plangebied vormt een beperkt foerageergebied voor deze soorten en een mogelijke paarverblijfplaats voor een gewone dwergvleermuis. De aanwezigheid van zomer-, kraam- en winterverblijfplaatsen, essentiële vliegroutes of een essentieel foerageergebied wordt uitgesloten. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen, dienen maatregelen getroffen te worden om de functionaliteit van verblijfplaatsen voor vleermuizen te allen tijde te waarborgen. Voor deze maatregelen wordt verwezen naar bijlage 3. Indien het niet mogelijk is om bovenstaande maatregelen uit te voeren, dient ontheffing op basis van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

Amfibieën
De potentieel aanwezige algemeen voorkomende amfibieën, zoals gewone pad en kikker vallen onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet. De zorgplicht is wel van toepassing.

Vissen
Voor aantasting van functioneel leefgebied van de bittervoorn is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Om te onderzoeken of verblijfplaatsen van de bittervoorn in het plangebied aanwezig zijn, is een visseninventarisatie in de periode maart – september noodzakelijk. Indien de volgende maatregelen getroffen worden - zodat de functionaliteit van voortplantingslocaties van de bittervoorn behouden kunnen blijven - is een ontheffingaanvraag niet noodzakelijk

- Werkzaamheden aan de watergang uitvoeren buiten de kwetsbare periode van bittervoorn (maart t/m september).
- De werkzaamheden worden uitgevoerd bij gunstige weersomstandigheden, d.w.z. bij een watertemperatuur tussen de 10°C en 25°C.

Om verstoring van kleine modderkruiper te voorkomen kan gewerkt worden volgens een gedragscode, bijvoorbeeld de ‘Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector’.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingszones. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

7.3 Conclusie

Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen, dienen maatregelen getroffen te worden om de functionaliteit van verblijfplaatsen voor vleermuizen te allen tijde te waarborgen. Mits voldaan wordt aan de maatregelen, vormt de Flora- en faunawet geen beperking voor dit bestemmingsplan.

[4] *Ecologisch vervolgonderzoek cloosterhof te Schipluiden, Aqua-Terra Nova, d.d. 17 september 2012*

8 Water

8.1 Kader

8.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.
Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

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

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m^3/jaar.

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

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

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een ‘goede ecologische toestand’ (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een ‘goed ecologisch potentieel’ (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

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

8.1.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (provincie Zuid-Holland, 2009) beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid inclusief het grondwaterbeleid. Het Waterplan vervangt het ‘Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010’ en het ‘Grondwaterplan 2007-2013’.

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn daarnaast de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- Waarborgen waterveiligheid.
- Zorgen voor mooi en schoon water.
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema’s én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op

de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Het provinciale waterplan heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013'; er zijn geen wateropgaven benoemd die betrekking hebben op concrete gebieden of zones binnen het bestemmingsplangebied. Een ruimtelijke wateropgave wordt van provinciaal belang beschouwd als die wateropgave een basisvoorwaarde is voor het behalen van een (provinciale) ruimtelijke ambitie/hoofdopgave.

8.1.3 Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Delfland investeert de komende jaren in het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater. De ontwikkelingen in de waterwereld volgen elkaar in hoog tempo op en vragen om het maken van keuzes. Klimaatverandering, zeespiegelstijging verzilting en nieuwe wetten en regels gaan het waterbeheer de komende decennia ingrijpend veranderen. Bovendien dwingen de complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen tot het stellen van prioriteiten. Delfland spreidt daarom de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

Het hoogheemraadschap hanteert het beleid dat in nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden een waterberging van minimaal 325 m^3/ha aanwezig moet zijn. Als binnen de plangrens niet aan deze norm voor oppervlaktewaterberging kan worden voldaan, zijn aanvullende maatregelen binnen hetzelfde peilgebied (bij voorkeur binnen het plangebied) noodzakelijk om toch voldoende berging te realiseren.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken en kansen benutten'

In dit document heeft het hoogheemraadschap van Delfland de ambities voor de komende jaren vastgelegd. Het plan beschrijft de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. In het waterbeheerplan legt Delfland sterk de nadruk op een verantwoorde, realistische en betaalbare uitvoering van alle doelstellingen.

8.1.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Gemeente Midden-Delfland

De gemeente Midden-Delfland heeft een vigerend waterplan. In het Waterplan Gemeente Midden-Delfland wordt de wateropgave in brede zin uitgewerkt voor het gebied Midden- Delfland.
Het waterplan is een gebiedsgericht plan van de gemeente en het hoogheemraadschap waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol. Ontwikkelingen zoals de Europese Kaderrichtlijn Water, landelijk beleid zoals het waterbeleid voor de 21^{e} eeuw (WB21, uitgewerkt in ABCDelfland), maar ook gemeentelijke plannen zoals een gemeentelijk rioleringsplan komen in dit waterplan samen. Het waterplan geeft daarnaast vanuit het thema water richting aan het Landschapsontwikkelingsperspectief (LOP) door aan te geven waar de opgave ligt, hoe groot de opgave is en op welke wijze die opgave in het landschap gepast kan worden.

In het LOP wordt deze richting integraal afgewogen tegen onder andere recreatieve en agrarische belangen. Ten aanzien van riolering wordt de Leidraad Riolering aangehouden en wordt in het plangebied zoveel mogelijk gestreefd naar het aanleggen van gescheiden rioolstelsels.

8.2 Onderzoek

De initiatiefnemer is voornemens tot de bouw van vijf vrijstaande woningen met een totale oppervlakte van circa 3.480 m^2. Voor het beoogde initiatief is nog geen definitief bouwplan opgesteld. Binnen het plangebied wordt een watergang gedeeltelijk gedempt.

Veiligheid en waterkeringen
Het plangebied is gelegen nabij een aangeheelde polderkade. Het plangebied ligt buiten de kernzone van de polderkade en voor een deel in de beschermingszone. Voor bouwwerkzaamheden in de beschermingszone moet een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. Tevens moet de beschermingszone worden opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Waterkwantiteit
Het plangebied is gelegen in de Kerkpolder. In het betreffende peilgebied van de Kerkpolder geldt geen wateropgave. Voor het plangebied geldt geen verplichting voor het realiseren van aanvullende waterberging. Ten behoeve van het plangebied wordt 15,57 m^2 water gedempt. Dit moet worden gecompenseerd door vervangend oppervlaktewater (15,57 m^2) binnen hetzelfde peilgebied als het gedempte water te graven. Voor het graven van het nieuwe waterlichaam dient een keurvergunning te worden aangevraagd.

Waterkwaliteit en ecologie
De waterkwaliteit van het afstromend hemelwater van het plangebied zal in beperkte mate van invloed zijn op de oppervlaktewaterkwaliteit. Op het plangebied vinden geen activiteiten plaats die schadelijk kunnen zijn voor de oppervlaktewaterkwaliteit en het afstromend water van schone dakverhardingen zal naar verwachting een positief effect op de oppervlaktewaterkwaliteit hebben.

Onderhoud en bagger
Het onderhoud van de watergangen langs het plangebied blijft in handen van de eigenaren van de watergang. Het onderhoud zal met klein materieel worden uitgevoerd. Verzocht wordt rekening te houden met een onderhoudsstrook conform de ‘Beleidsregels dempen en graven’.

Afvalwater en riolering
Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dient tot de perceelsgrens gescheiden te worden afgevoerd. Het plangebied wordt aangesloten op een bestaande (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel onder de Agnes Croesinklaan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de AWZI Harnaschpolder. Zover bekend zijn er geen problemen omtrent de capaciteit van het riool.

8.3 Conclusie

Een concept van deze waterparagraaf is op 25 februari 2012 voor informeel advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Delfland. De opmerkingen (d.d. 4 en 11 april 2012) van het Hoogheemraadschap naar aanleiding van het informele advies zijn in de waterparagraaf verwerkt. Het bestemmingsplan met de waterparagraaf wordt vervolgens conform het gestelde in artikel 3.1.1 van het Bro opnieuw aan het hoogheemraadschap voorgelegd.

9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende moet borgen.

9.2 M.e.r. beoordeling

9.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

9.2.2 Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling van vijf woningen blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Omdat het voorliggende bouwplan voorziet in de herontwikkeling van een reeds bebouwde locatie in de kern Schipluiden, is het niet aannemelijk dat de ontwikkeling zal leiden tot omvangrijke negatieve milieueffecten. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet zinvol.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Wet bodembescherming
Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het alge-

meen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

9.3.2 Onderzoek

In het kader van de beoogde herontwikkeling heeft bodemonderzoek[5] plaatsgevonden. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de opgestelde hypothese 'onverdacht' niet juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld.

Lood in de grond
Voor de matige verontreiniging aan lood is, op basis van de Wet bodembescherming, een nader onderzoek uitgevoerd naar de omvang van de verontreiniging. Uit dit nader onderzoek (horizontale en verticale afperking) blijkt dat de verontreiniging verder ten hoogste in lichte mate wordt aangetoond. De omvang van de matige verontreiniging wordt derhalve geschat op enkele kubieke meters. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien meer dan 25 m^3 grond is verontreinigd boven de interventiewaarde. Voor onderhavige bodemverontreiniging met lood geldt, in het kader van de Wet bodembescherming, geen saneringsplicht.

Puin
Milieuhygiënisch wordt de fundering, onder het basaltsplit, op basis van de analyse op samenstelling (PAK, PCB's en minerale olie) ingedeeld als niet-vormgegeven bouwstof. De puinfundering bestaat echter grotendeels uit slakken en sintels. Daar slakken en sintels een afvalstof betreft dient deze te worden afgevoerd naar een erkende verwerkingslocatie.

Voor de bovengenoemde lichte verontreinigingen behoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

9.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Onderzoekszone
Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven, bevindt zich volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) aan weerszijden van iedere weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

[5] *Verkennend bodemonderzoek Agnes Croesinklaan 24, BMA Milieu, rapportnummer NEN.2011.0299, d.d. 12 maart 2012*

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Normstelling

Wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer te bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

9.4.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen op ongeveer 200 meter van de Zouteveenseweg. Deze weg heeft een onderzoekszone van 200 meter. Formeel gezien is daarom een onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Wet geluidhinder benodigd.

In 2012 is door Oranjewoud een akoestisch onderzoek[6] uitgevoerd voor het bestemmingsplan ‘Keenenburg V, deelgebied 1’ (zie bijlage 4). Het plangebied voor dat bestemmingsplan is direct ten zuiden van voorliggend plangebied gelegen. In het onderzoek van Oranjewoud is de Zouteveenseweg onderzocht. In de conclusie van dat onderzoek is aangegeven dat de voorkeurswaarde door het verkeer op de Zouteveenseweg niet wordt overschreden. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan de voorkeurswaarde eveneens niet wordt overschreden.

De overige wegen in de omgeving van het plangebied, zoals de Keenenburgweg en de Agnes Croesinklaan, hebben een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur.

Uit het onderzoek van Oranjewoud blijkt eveneens dat de Keenenburgweg niet leidt tot geluidsbelastingen hoger dan 48 dB ter plaatse van het plangebied. Daardoor levert ook deze weg geen belemmering op. De Agnes Croesinklaan is niet in het onderzoek van Oranjewoud betrokken. Door het verkeer op deze weg worden geen hoge geluidsbelastingen verwacht, omdat de intensiteit op deze weg dusdanig laag is. Daardoor is in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen nader onderzoek benodigd.

Railverkeers- en industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Daardoor is een onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai niet benodigd.

---

[6] *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in het kader van deelgebied 1 bestemmingsplan Keenenburg V te Schipluiden, Oranjewoud B.V., Projectnummer 248865, d.d. 4 mei 2012*

9.4.2 Onderzoek

Uit het onderzoek van Oranjewoud blijkt dat de voorkeurswaarde ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden. Het aspect wegverkeerslawaai levert geen belemmering op voor de realisatie van het plan.

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM_{10} en 1 januari 2015 voor NO_2.

Naast de introductie van het NSL is het begrip ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

9.5.2 Onderzoek en conclusie

In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is de realisatie van vijf woningen op het perceel Agnes Croesinklaan 24 aan te merken als een ontwikkeling die NIBM

bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

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

9.6.2 Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Derhalve is geen nader onderzoek benodigd. Er gelden vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

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

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

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van

een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

9.7.2 Onderzoek en conclusie

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, wegen of buisleidingen aanwezig die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt de Veiligheidsregio geconsulteerd.

9.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied zijn geen overige belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

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

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Exploitatieopzet

De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in vijf vrijstaande woningen. De woningen worden op een gepaste wijze ingevoegd in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

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

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een vooraankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging is voor dit bestemmingsplan gepubliceerd voordat het voorontwerpbestemmingsplan in procedure ging.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure, voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn wordt een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zullen worden samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting te zijner tijd verslag zal worden gedaan.

Overleg

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

In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan diverse instanties. De ontvangen overlegreacties zullen worden samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting te zijner tijd verslag zal worden gedaan.

11.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, van vrijdag 27 september 2013 tot en met donderdag 7 november 2013 . Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb) en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de Zienswijzennota, welke als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen.

11.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1:

Nota van inspraak bestemmingsplan “Cloosterhof”,
gemeente Midden-Delfland, 21 augustus 2013

Nota van inspraak
Bestemmingsplan “Cloosterhof”

Reacties op het voorontwerp d.d. 3 juni 2013

Gemeente Midden-Delfland
21 augustus 2013

Deze uitgave is tot stand gebracht door
KuiperCompagnons, Rotterdam

in samenwerking met:
Gemeente Midden-Delfland
Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
tel. 015 3804111
gemeentehuis@middendelfland.nl
www.middendelfland.nl

Toelichting op de Nota van inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan “Cloosterhof” voorziet in een planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van vijf woningen in de kern Schipluiden mogelijk wordt gemaakt. In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan “Cloosterhof” gedateerd op 3 juni 2013, heeft vanaf vrijdag 28 juni 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot en met donderdag 8 augustus 2013. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie op het voorgenoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tevens is het plan in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan verschillende overleginstanties.

Gedurende de termijn hebben zes overleginstanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Provincie Zuid-Holland, 20 juni 2013
2. Archeologie Delft, 20 juni 2013
3. Stadsgewest Haaglanden, 25 juni 2013
4. Gasunie. 27 juni 2013
5. Hoogheemraadschap van Delfland, 2 juli 2013
6. Veiligheidsregio Haaglanden, 12 juli 2013

De ingebrachte overlegreacties worden behandeld onder de noemer ‘reacties van overleginstanties’.

Daarnaast zijn twee inspraakreacties ontvangen:

1. J. en S. Timmers, Paulus Beelaertslaan 2, 24 juli 2013
2. Bemiddelings- en adviesbureau Van Leerdam BV, namens de bewoners van de Agnes Croesinklaan 12, Paulus Beelaertslaan 2 t/m 6 en Beatrix van Schagenlaan 2 t/m 8 en 12 t/m 16, 1 augustus 2013

In deze Nota van Inspraak geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen overlegreacties en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties zijn kort samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Vervolg procedure

Met de beantwoording van de overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De veranderingen die uit de overleg- en inspraakreacties voortkomen, worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vormt de formele start van de bestemmingsplanprocedure.

REACTIES VAN OVERLEGINSTANTIES

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	**Provincie Zuid-Holland, 20 juni 2013**		
	Van de provincie is een afschrift ontvangen van het ingevulde e-formulier *'aanbieden ruimtelijke plannen Wro en ontheffingsverzoeken provinciale verordening ruimte'*	Uit de samenvatting op het afschrift blijkt dat het plan niet hoeft te worden toegezonden aan de provincie. *"U heeft aangegeven dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen, het plan hoeft niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland".* Een nadere reactie is niet ontvangen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
2.	**Archeologie Delft, 20 juni 2013**		
	Archeologie Delft geeft aan overleg te hebben gehad met het archeologisch onderzoeksbureau en heeft er vertrouwen in dat de resultaten van het onderzoek op een juiste wijze in het ontwerpbestemmingsplan zullen worden opgenomen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
3.	**Stadsgewest Haaglanden, 25 juni 2013**		
	Het stadsgewest geeft aan dat het plan conform het RSP, het regionale woonbeleid en woonvisie is. Het dagelijks bestuur komt daarom niet met een verdere reactie.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
4.	**Gasunie. 27 juni 2013**		
	De Gasunie laat per e-mail weten dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
5.	**Hoogheemraadschap van Delfland, 2 juli 2013**		
	Het Hoogheemraadschap geeft aan dat aan de zuidkant van het plangebied een polderkade met een keurzone van 21 meter aanwezig is. Het Hoogheemraadschap verzoekt deze zone op de verbeelding op te nemen en te koppelen aan een bestemming "Waterstaat – waterkering".	De keurzone en dubbelbestemming "Waterstaat – waterkering" worden in het plan opgenomen. De tekst over het waterbeheerplan 2010 – 2015 wordt verplaatst naar paragraaf 8.1.3 Beleid waterbeheerder	De toelichting, verbeelding en regels worden gewijzigd conform het advies.

	Daarnaast geeft het Hoogheemraadschap aan dat het waterbeheerplan 2010 – 2015 geen gemeentelijk beleidsstuk is, maar Delflands beleid is en verzoekt de tekst hierop aan te passen. Tot slot geeft het Hoogheemraadschap aan dat mogelijk een watervergunning of –melding nodig is.	De opmerking over de watervergunning wordt voor kennisgeving aangenomen.	
6.	**Veiligheidsregio Haaglanden, 12 juli 2013**		
	De Veiligheidsregio Haaglanden heeft besloten in het kader van externe veiligheid geen specifieke adviezen uit te brengen met betrekking tot deze omgevingsvergunning. De Veiligheidsregio geeft wel advies ten aanzien van maatregelen ten behoeve van hulpverlening. "*Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende zijn".* De Veiligheidsregio verzoekt hierover contact op te nemen.	Met betrekking tot de maatregelen ten behoeve van hulpverlening zal contact worden opgenomen met de afdeling Risicobeheersing Midden-Delfland van de Veiligheidsregio Haaglanden.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

INSPRAAKREACTIES

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	**J. en S. Timmers, Paulus Beelaertslaan 2, 24 juli 2013**		
1a	Insprekers zijn van mening dat het plan niet moet doorgaan omdat een authentiek stukje Schipluiden verloren gaat. Aangegeven wordt dat het gebied prachtige bomen, vogels, vleermuizen en een groot deel van het jaar schapen en lammetjes herbergt. Ze geven aan dat het zonde is om het typerende stukje Schipluiden te laten verdwijnen voor 5 woningen waar geen behoefte aan is.	Het gemeentelijk en provinciaal beleid is gericht op het openhouden van het landelijk gebied van Midden-Delfland en zet in op verdichting van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van 5 woningen aan de Agnes Croesinklaan past binnen dit beleid. De locatie heeft in de huidige situatie reeds een woonfunctie, waarbij een deel van de bestemming tuin in de nieuwe situatie bebouwd zal worden. De gemeente Midden-Delfland heeft ter bescherming van waardevolle cultuurhistorische elementen beleid opgesteld. De locatie maakt geen deel uit van een dergelijk waardevol gebied en geniet geen bijzondere bescherming. Voor wat betreft de aanwezige beschermde flora en fauna heeft onderzoek uitgewezen dat er, mits de juiste maatregelen worden getroffen, geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. De woningen voorzien in een categorie waar behoefte aan is. De ontwikkelaar draagt zelf het risico.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
1b	Insprekers hebben 25 jaar geleden bewust gekozen voor een plek met landelijk gevoel en geven aan dat op korte afstand een woning van minstens 11 meter hoog komt waardoor het woongenot (zon, licht, uitzicht) en privacy afneemt. De huizen passen niet in het beeld van de wijk.	De woning naast de woning van de insprekers wordt niet minstens, maar maximaal 11 meter hoog. Daarbij geldt dat de woning, afhankelijk van het te kiezen type, een goothoogte van 3 of 6 meter krijgt. Dit is lager of gelijk aan de maximale goothoogte van 6 meter die geldt voor de woningen in de omgeving. De afstand van de woonbestemming tot de tuin van de insprekers bedraagt minimaal 4 meter 30. Door de positionering van de woning zal deze maat nog ruimer	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

		worden. Zeker omdat, gelet op de ontsluiting van het perceel,aan de betreffende zijde vermoedelijk een garage of ruimte voor auto's wordt gerealiseerd. De woningen wijken uiteraard af van de woningen in de omgeving die in de jaren 90 van de vorige eeuw zijn gerealiseerd. De vrijstaande woningen in één of twee lagen met kap passen in een het dorpse karakter van de kern Schipluiden.	
1c	Insprekers zijn van mening dat hun woning door de ontwikkeling aanzienlijk in waarde daalt.	Beantwoording van de vraag of voor omliggende woningen sprake is van een waardedaling maakt geen deel uit van de onderhavige ruimtelijke procedure. Die beoordeling dient op grond van een andere procedure plaats te vinden.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.	**Bemiddelings- en adviesbureau Van Leerdam BV, namens de bewoners van:** **- Agnes Croesinklaan 12** **- Paulus Beelaertslaan 2 t/m 6** **- Beatrix van Schagenlaan 2 t/m 8 en 12 t/m 16** **1 augustus 2013**		
2a	De bewoners hebben sinds de aankoop van hun perceel te maken gehad met een agrarische bestemming. Er is door de bewoners destijds bewust voor gekozen vanwege de landelijke uitstraling. Zij zijn het om deze reden niet eens met de voorgestelde wijziging.	Ter plaatse van het perceel Agnes Croesinklaan 24 geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kern Schipluiden' van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is op 27 januari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden reeds een woonbestemming (Wonen en Tuin). Van een agrarische bestemming in geen sprake. De locatie ligt in de kern van Schipluiden en binnen het bestaand stedelijk gebied zoals aangemerkt in de provinciale verordening. In bestaand stedelijk gebied wordt ingezet op verdichting, waardoor het landelijk gebied van Midden-Delfland zo veel mogelijk open kan worden gehouden.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
2b	Door de voorgestelde planwijziging zijn de bewoners zeer bezorgd over de massale invulling van deze locatie die ligt ingeklemd tussen de woningen van de indieners.	Hoewel sprake is van een toename van het aantal woningen betreft het een ontwikkeling in een lage dichtheid. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.437m^2 en biedt ruimte aan vijf woningen. Dit komt neer op een dichtheid van minder dan 15 woningen per hectare. Zelfs voor een landelijke dorpskern als Schipluiden is dit een lage dichtheid. De kavels hebben ieder een oppervlakte van ca. 550 tot 650 m^2. Hiervan wordt ca. 150 m^2 bebouwd met de woning. Daarnaast zijn 50 m^2 aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

		Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat geen sprake is van een massale invulling	
2c	De bewoners hebben bezwaar tegen het feit dat woningen zonder beperking binnen het bouwvlak kunnen worden gebouwd, zonder afstandsmaten tot aan de plangrens. Hierdoor kunnen de woningen, anders dan op de planverbeelding staat afgebeeld tot op zeer korte afstand tot een aantal buurpercelen worden opgericht. Door middel van de bouwregels in artikel 3.2 a en b, algemene bouwregels in artikel 7, de algemene afwijkingsregels in artikel 9 en de wijzigingsregels in artikel 10, worden de maximale mogelijkheden nog verder opgerekt. Dit zal tot nog meer privacyverlies en schaduwwerking leiden dan in de presentatie werd voorgesteld. Bewoners verzoeken om bescherming van hun belangen in deze. Deze belangen bestaan uit verandering van de omgevingskarakteristiek, schaduwwerking en verlies aan privacy.	Op iedere kavel (van 550 – 650 m^2) is een bouwvlak van ca. 300 m^2 waarbinnen het hoofdgebouw (de woning) moet worden gerealiseerd. Van het bouwvlak mag 50% worden bebouwd. Daanaast mag 50 m^2 aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. De bouwvlakken zijn ruim ingetekend en bieden flexibiliteit, maar kunnen niet volledig worden bebouwd. De bouwvlakken zijn op minimaal 3 meter van de perceelsgrens gesitueerd. Vanwege de grote flexibiliteit van de bouwvlakken is de bepaling uit artikel 3.2 a en b niet noodzakelijk. Deze regeling zal uit het bestemmingsplan worden verwijderd. Binnen de bestemming tuin staat het bestemmingsplan daarmee geen bouwwerken, anders dan erfafscheidingen, tuinmeubilair en overige bouwweren toe. De artikelen 7, 9 en 10 komen voort uit de gemeentelijke standaard voor bestemmingsplannen en gelden (in principe) voor alle percelen in de kern Schipluiden.	In de regels wordt artikel 3.2 sub b verwijderd. Sub c wordt vernummerd tot sub b.
2d	Bezwaar bestaat tegen de toegestane bouwhoogte van 11 meter, waar in tegenstelling tot wat tijdens de presentatie werd aangeven, door middel van de algemene afwijkingsregels in artikel 9 nog 10% overschrijding op mogelijk is. Bewoners verzoeken de maximale bouwhoogte in overeenstemming te brengen met de geldende voorschriften in de rest van de wijk.	Bestemmingsplan Kern Schipluiden staat voor woningen in de directe omgeving (overwegend) een goothoogte van 6 meter. Een bouwhoogte is niet opgenomen. De hoogtebepalingen in het vooliggende bestemmingsplan zijn in die zin beperkender dan die van de woningen in de omgeving. Wel zal de maximale bouwhoogte worden bijgesteld naar maximaal 10 meter, zodat met de afwijkingsregel uit artikel 9 een maximale bouwhoogte van 11 meter	De bouwhoogte op de verbeelding wordt aangepast.

		ontstaat, in plaats van 12,1 meter.	
2e	Tijdens de informatie avond is reeds door diverse bewoners naar voren gebracht dat de mogelijke woning met een derde bouwlaag in zijn geheel niet past binnen het karakter van de wijk. Zij maken dan ook bezwaar tegen artikel 5.4, afwijken van de bouwregels, waarin het oprichten van een dergelijke woning wordt mogelijk gemaakt.	De mogelijkheid om een woning in drie bouwlagen op te richten wordt uit het plan gehaald.	In de regels wordt artikel 5.4 verwijderd Artikel 5.5. wordt vernummerd tot 5.4.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#	Ambtshalve reactie	Conclusie
1	Op de verbeelding is het bouwvlak van de twee zuidelijke woningen iets naar het noorden toe uitgebreid waarmee wordt aangesloten op een iets gewijzigde situering van de zuidoostelijke woning mogelijk te maken.	-

Bijlage 2:

Zienswijzennota bestemmingsplan “Cloosterhof”,
gemeente Midden-Delfland, 25 november 2013

Zienswijzennota

Bestemmingsplan “Cloosterhof”

Reacties op het ontwerp d.d. 1 november 2013

Gemeente Midden-Delfland
25 november 2013

Deze uitgave is tot stand gebracht door
KuiperCompagnons, Rotterdam

in samenwerking met:
Gemeente Midden-Delfland
Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
tel. 015 3804111
gemeentehuis@middendelfland.nl
www.middendelfland.nl

Toelichting op de Zienswijzenota

Het bestemmingsplan “Cloosterhof” voorziet in een planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van vijf woningen in de kern Schipluiden mogelijk wordt gemaakt. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. Zodoende heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan “Cloosterhof” gedateerd op 10 september 2013, heeft vanaf vrijdag 27 september 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot en met donderdag 7 november 2013. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het voorgenoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Gedurende de termijn is één zienswijze ingediend:

1. T. Lansbergen en P.G.M. Kuijpers, Besten van Brienenstraat 1 en 2, d.d. 10 oktober 2013.

In deze Zienswijzennota geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De ingebrachte zienswijze is kort samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze veranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Vervolg procedure
Met de beantwoording van de zienswijzen wordt de fase van het ontwerp afgesloten. De eventuele veranderingen die uit de zienswijzennota voortkomen, worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZEN

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	**T. Lansbergen en P.G.M. Kuijpers, Besten van Brienenstraat 1 en 2, d.d. 10 oktober 2013**		
1a	Reclamanten merken op dat in de uitgevoerde ecologische onderzoeken voorbij wordt gegaan aan de aanwezige roeken in het plangebied. Uit eigen waarnemingen is gebleken dat er wel degelijk roeken en andere vogels in het plangebied nestelen en schuil gaan in de bomen. De reclamanten wijzen op de beperkingen van de uitgevoerde onderzoeken en stellen voor een uitgebreider onderzoek te doen.	In de eco-effectscan d.d. 1 mei 2012 is op pagina 8 aangegeven dat door derden (omwonenden) vogels zijn waargenomen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (o.a. Roek). Derhalve is in het bijzonder aandacht uitgegaan naar de mogelijke aanwezigheid van gebouwbewonende vogels zoals huismus, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, ooievaar, slechtvalk en roek. Tevens is aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van de roofvogels boomvalk, buizerd, havik, ransuil en sperwer. De biotoop in het projectgebied is niet geschikt gebleken voor ooievaar, slechtvalk, boomvalk, buizerd, havik, ransuil en sperwer, respectievelijk vanwege de afwezigheid van hoogopgaande bebouwing en nesten van ekster en zwarte kraai. Roek is niet waargenomen tijdens het locatiebezoek en wordt ook niet verwacht. Naast het uitgevoerde veldbezoek, zijn er meerdere bezoeken geweest op de locatie in verband met vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Wanneer een ecoloog gedurende deze veldbezoeken de aanwezigheid van een roek of andere beschermde vogelsoorten zou hebben waargenomen, was hier zonder meer melding van gemaakt. Bovendien zijn broedplekken (nesten) altijd wel waarneembaar, met name de nesten van de roek zijn duidelijk te herkennen. Deze zijn echter niet aangetroffen in het plangebied. Er bestaat derhalve geen reden om opnieuw veldonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

1b	De reclamanten zijn het niet eens met de verhoging van de maximale bouwhoogte tot 10 meter (2 lagen met kap). Volgens de reclamanten doet dit afbreuk aan de kleinschaligheid van de omliggende bebouwing in de Agnes Croesinklaan en de Besten van Brienenstraat.	De goot- en bouwhoogte van de woningen in het plangebied is afgestemd op de bebouwing in de omgeving van het plangebied. Zowel de woningen aan de Besten van Brienenstraat, alsmede de woningen aan de Agnes Croesinklaan, Beatrix van Schagenlaan, Otto van Zevenderstraat hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Schipluiden' alle een goothoogte van 6 meter. In aansluiting hierop is de goothoogte van de woningen binnen het plangebied eveneens vastgelegd op 6 meter. De bouwhoogte (nokhoogte) van 10 meter volgt uit de standaard van de gemeente Midden-Delfland. De gehanteerde goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter maken het mogelijk een vrijstaande woningen van twee lagen met kap te realiseren. Dit sluit aan bij de rijwoningen aan de Agnes Croesinklaan en Besten van Brienenstraat, welke eveneens zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Zodoende worden de nieuwe woningen passend geacht binnen het kleinschalige karakter van de omgeving. De woningen wijken qua vormgeving uiteraard af van de woningen in de omgeving die voornamelijk eind vorige eeuw zijn gerealiseerd. De vrijstaande woningen in één of twee lagen met kap passen echter in het dorpse karakter van de kern Schipluiden.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**1**
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**7**
Artikel 3	Tuin	7
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	8
Artikel 5	Wonen	9
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	11
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**13**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 8	Algemene bouwregels	14
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	15
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	17
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**19**
Artikel 12	Overgangsrecht	19
Artikel 13	Slotregel	20

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Cloosterhof met identificatienummer NL.IMRO.1842.bp13SL01-va01 van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden beroep:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.8 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van kelderlagen, onderbouw en kapverdiepingen.

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 bijbehorend bouwwerk:

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

1.19 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.25 internetverkoop:

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd.

1.26 kantoor:

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

1.27 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.28 nutvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, apparatuur voor telecommunicatie valt hier niet onder.

1.29 overig bouwwerk:

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

1.30 pand:

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

1.31 peil:

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.32 seksinrichting:

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.33 voorgevel:

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

1.34 voorgevelrooilijn:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven;
b. parkeren op eigen terrein;
c. bijbehorende en overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
    3. 2 m voor tuinmeubilair;
    4. 3 m voor overige bouwwerken.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeerplaatsen;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, abri's en water.

4.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen en abri's toegestaan, mits
   1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
   2. de oppervlakte ten hoogste 20 m^2 bedraagt;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-gebonden beroepen;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, in- en uitritten, groen, voetpaden en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het bouwvlak;
c. de bouw- en goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven bouw- en goothoogte;

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 m;
c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de betreffende woning;
d. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende gronden, met een maximum van 50 m^2;

5.2.3 Overige bouwwerken

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn of op een afstand van 1 m of minder van openbaar toegankelijk gebied, bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende regels:

a. het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt door de bewoner van het desbetreffende pand uitgeoefend;
b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m^2;
c. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;

d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben geen nadelige invloed 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. het gebruik ten behoeve van internetverkoop geen webwinkel zijnde is toegestaan;
f. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijken voor het voeren van bed & breakfastactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1 voor het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

a. de bed & breakfast activiteiten uitgeoefend worden door de bewoner van het betreffende perceel;
b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast activiteiten minder bedraagt dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
c. de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaatsvindt.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor

a. boezemwater;
b. waterkering;
c. waterhuishouding;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 6.2 onder c in indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

8.2 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
   1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
   2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

8.3 Parkeernormering

Bij elke nieuwe ontwikkeling worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012 toegepast.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Veranderen strijdig gebruik

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

12.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

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

12.2.4 Uitzondering

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Cloosterhof.

VERBEELDING

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69