

Bestemmingsplan

1^e herziening Keenenburg V

Gemeente
Midden-Delfland

Planstatus:	vastgesteld
Identificatiecode:	NL.IMRO.1842.bp14SL01-va01
Datum:	11 mei 2015
Opgesteld door :	Plannen-makers Ziegler I Branderhorst
Gecontroleerd door:	Jan-Hans Jonker PAS bv

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Ontwikkelingen	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.2	Beeldkwaliteitplan	8
3	Ruimtelijk beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal en Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.5	Conclusie	18
4	Milieutechnische Haalbaarheid.....	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Water	19
4.3	Geluidhinder	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Bodemkwaliteit.....	27
4.8	Ecologie	30
4.9	Archeologie.....	32
4.10	Kabels en leidingen	34
5	Juridische planbeschrijving.....	35
5.1	Algemeen.....	35
5.2	Opbouw regels.....	35
5.3	De (dubbel)bestemmingen	35
6	Economische uitvoerbaarheid	37
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1	Inspraak en overleg	38
7.2	Zienswijzen	38
8	Bijlagen	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de zuidzijde van de dorpskern Schipluiden ligt het plangebied Keenenburg V. Het plangebied is momenteel nog in gebruik als grasland, boerderij en bedrijventerrein. Het voormalige gemeentehuis in het plangebied is reeds gesloopt. Voor de (her)ontwikkeling van het plangebied zijn reeds meerdere plannen gemaakt. De gewenste ontwikkeling is beschreven in het beeldkwaliteitplan Keenenburg V, nieuwe dorpsrand Schipluiden. Dit beeldkwaliteitplan vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitplan is tevens een stedenbouwkundige verkaveling opgenomen. Op 29 januari 2013 is een bestemmingsplan vastgesteld waarbinnen de beoogde (her)ontwikkeling, middels uitwerkingsverplichtingen, planologisch mogelijk gemaakt is.

Voor een deel van het plan is momenteel de planontwikkeling ver genoeg gevorderd zodat de uitwerkingsverplichtingen in het vigerende bestemmingsplan omgezet kunnen worden naar een definitief planologisch kader. Voor het deel tussen de Wilgenlaan en de Otto van Egmondlaan is een plan voor ca. 25 woningen opgesteld. Het gaat om 15 sociale (huur)woningen en 10 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap(CPO). Voor de overige plandelen zijn de plannen nog onvoldoende uitgewerkt. In het voorgaande bestemmingsplan is het woningbouwprogramma afgestemd op het gehele gebied. Om deze afhankelijkheid en de integraliteit van de planontwikkeling te behouden is gekozen om de sociale (huur)woningen en de CPO woningen positief te bestemmen en voor de overige plandelen de uitwerkingsverplichtingen te behouden. Het bestemmingsplan blijft daardoor op een groot aantal onderdelen gelijk aan het voorgaande plan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de grens tussen de dorpskern Schipluiden en het buitengebied. De noordgrens wordt gevormd door de Otto van Egmondlaan en de daar aanwezige bebouwing van Keenenburg IV. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door het aanwezige bedrijfsterrein. Het recreatiegebied(golfbaan) vormt de grens aan de oostzijde van het plangebied. De Zouteveenseweg/Keenenburgweg vormt de grens aan de westzijde. Het plangebied is circa 3,25 hectare groot.



Afbeelding 1: ligging plangebied (bron: Ziegler I Branderhorst)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Totdat het voorliggende plan rechtskracht verkrijgt, vigeert in het plangebied het volgende bestemmingsplan:

- bestemmingsplan 'Keenenburg V' vastgesteld op 29-01-1013

1.4 Ontwikkelingen

Onderhavig plan is een 1^e herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Keenenburg V'. Zoals aangegeven wordt het plan inhoudelijk op een aantal punten gewijzigd. De overige onderdelen blijven inhoudelijk gelijk. De wijzigingen betreffen de volgende punten:

1. De aanpassing van de uitwerkingsverplichtingen. Dit houdt in het herverdelen van het woonprogramma zodanig dat:
 - a. Het minimum aantal woningen is komen te vervallen om zodoende een minder intensief bebouwd plan mogelijk te maken.
 - b. De ca. 25 woningen van voorheen uitwerkingsgebied W-U1 in het plangebied die voldoende zijn uitgewerkt zijn positief bestemd. Het gevolg hiervan is dat van W-U1 een klein wijzigingsverplichtingsgebied resteert aan de westzijde van het plangebied langs de Keenenburgerweg voor maximaal 4 woningen.
2. De onderzoeksverplichting van geluidhinder en bodem bij de uitwerkingsverplichtingen zijn komen te vervallen. De geluid- en bodemonderzoeken zijn namelijk in de tijd tussen het vigerende bestemmingsplan en deze voorliggende herziening uitgevoerd waardoor deze aspecten afdoende ruimtelijk verantwoord zijn.
3. De plangrens is beperkt aangepast en volgt nu de logische eigendomsgrens
4. Voor de resterende plandelen zijn de uitwerkingsverplichtingen aangepast. Hierbij zijn de uitwerkingsverplichtingen 2 en 3 samengevoegd tot één uitwerkingssbevoegdheid nr. 2.
5. De provinciale structuurvisie is vervangen door de recent vastgestelde visie Ruimte en Mobiliteit en de verordening ruimte.
6. De onderbouwing ten aanzien van de aspecten: bodem, akoestiek, ecologie en bedrijven en milieuzoneringen is aangevuld. Deze aanvulling was noodzakelijk als gevolg van het positief bestemmen van de beoogde woningen.

1.5 Leeswijzer

Onderhavige toelichting bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het ruimtelijk beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 volgt een ruimtelijke analyse. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst op sectorale aspecten. De juridische planbeschrijving is in hoofdstuk 5 opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid beschreven.

2 Het plan

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het landschap van Midden-Delfland is een oase van rust, ruimte en boerenleven te midden van het drukste stedelijk gebied van Nederland. Het landschap wordt gekarakteriseerd door openheid en smalle polderwegen, geflankeerd door knotwilgen en boerderijen verscholen in dichte erfbeplanting, geriefbosjes en de kades langs de kaarsrechte Vlieten. De weidse vergezichten over de weilanden bieden een fraai uitzicht op het silhouet van de steden en de haven aan de horizon. Dit landschap heeft een lange geschiedenis die vooral langs fiets- en wandelpaden (waarvan sommigen dwars door het boerenland lopen) goed is waar te nemen. Een oude vaart 'de Gaag' te midden van de weilanden, verbindt de drie dorpen Den Hoorn, Maasland en Schipluiden via het gemaal bij Maassluis met de Nieuwe Waterweg.

De ontwikkellocatie Keenenburg V ligt aan de rand van Schipluiden. Schipluiden ligt aan de Gaag, die als een gracht door het centrum loopt. Ten zuiden van Schipluiden loopt een fietspad over een dijk, een historisch tramtraject. Deze heeft haar functie als tramdijk verloren en stopt bij de populaire natuurbaan van Schipluiden aangrenzend aan de bouwlocatie Keenenburg V.

Achter Keenenburg V ligt een van de grootste golfbanen van Nederland. Een brede boezem scheidt het wonen van de golfbaan. Het plangebied ligt op de grens tussen de dorpskern Schipluiden en het buitengebied. De noordgrens wordt gevormd door de Otto van Egmondlaan en de gerealiseerde woningbouw van Keenenburg IV.

Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door aanwezige bedrijfsloodsen. Het recreatiegebied(golfbaan) vormt de grens aan de oostzijde van het plangebied. De Zouteveenseweg / Keenenburgweg is de grens aan de westzijde.



Afbeelding 2: De karakteristieke boerderij "de Johannahoeve".



Afbeelding 3: Keenenburgweg (bron :Google streetview)



Afbeelding 4: Bestaande groenstrook (bron: Google streetview)

2.2 Beeldkwaliteitplan

2.2.1 Algemeen

Het Beeldkwaliteitplan Keenenburg V nieuwe Dorpsrand Schipluiden, zie bijlage 1, is voor de ontwikkelingen van het projectgebied Keenenburg V in Schipluiden opgesteld. Aan de dorpsrand van Schipluiden is een nieuw woonmilieu gepland op de kavels van het voormalige gemeentehuis en de brandweerkazerne. Het boekwerk 'Beeldkwaliteitplan Keenenburg V nieuwe Dorpsrand Schipluiden' vormt het ruimtelijke streefbeeld voor het gebied. De randvoorwaarden zijn gedestilleerd uit de vigerende beleidstukken, te weten: Woonvisie Midden Delfland 2010-2025, Structuurvisie Midden-Delfland 2025, Het Landschapontwikkelingsplan Midden Delfland 2025, Groenbeleidsplan 2007-2022, Citta Slow in Midden-Delfland, Vitale dorpen Midden-Delfland 2025, Bestemmingsplan Keenenburg V.

2.2.2 De visie

Keenenburg V is een zorgvuldige inpassing van een klein woonprogramma aan de dorpsrand van Schipluiden. De locatie profiteert van de voorzieningen van het dorp en rust van het buitengebied.

Een "schaapsweide" vormt het hart van de woonlocatie. De weide trekt hiermee de landelijke omgeving naar binnen. De weide trekt hiermee de landelijke omgeving naar binnen. De cultuurhistorische waardevolle Wilgenlaan wordt extra aangezet door extra aanplant van wilgen op de weide. Deze weide is tevens een overgangszone tussen de achtertuinen van de bestaande woningen en de nieuw geplande woningen. De weide is ruim van opzet en biedt ruimte voor gezamenlijk activiteiten uit de buurt of als speelgebied voor kinderen uit de buurt. Het onderhoud zou wellicht door schapen kunnen gebeuren of in de vorm van buurtbeheer.

De Wilgenlaan legt in dit plan een belangrijke langzaamverkeersverbinding met de recreatieve zone aan de oostzijde van Schipluiden. Het "Cittaslow" uitgangspunt krijgt hiermee een concrete uitwerking: meer fijnmazige recreatieve structuren ontwikkelen die zowel de bestaande bebouwing als de nieuwe bebouwing een directe verbinding geeft met het landschap.

Er is een onderverdeling gemaakt van verschillende woningtypologieën die de variatie van woonaanbod illustreert: namelijk twee onder één kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast zijn twee markante gebouwen de blikvangers van het woonmilieu; 't Koetshuis en Huize Keenenburg.



Afbeelding 5: Planuitwerking en streefbeeld Keenenburg V zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan

2.2.3 Relatie beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied is een stedenbouwkundige schets opgesteld. De stedenbouwkundige schets is vertaald in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt de juridische verankering van de ruimtelijke kwaliteit inclusief een toelichting op de planvorming. Het stedenbouwkundig plan is niet zelf als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

Naast het bestemmingsplan, waarin het stedenbouwkundig streefbeeld is opgenomen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zal dat door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan, als bijlage bij het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Dat document zal fungeren als welstandstoetsingskader voor de vergunningsaanvragen voor de positief bestemde woningen en fungeert als streefbeeld en visie voor de uitwerkingsplichtige gebieden. Voor de woningen en de openbare ruimte worden hierin regels opgenomen om het gewenste eindbeeld "Keenenburg V" te kunnen realiseren. Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen van de gemeente, maar ook van de ontwikkelpartijen extra inspanning wordt gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4. In paragraaf 2.5 is de conclusie van het beleidskader voor het plangebied opgenomen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Vanwege economische, maatschappelijke en politieke veranderingen, heeft het Rijk een aantal beleidsdocumenten op het gebied van ruimte en mobiliteit, waaronder de Nota Ruimte (2006) en de Structuurvisie Randstad 2040, herzien en geactualiseerd. Dit resulteerde in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, welke op 13 maart 2012 is vastgesteld.

De visie legt de focus op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland in 2040, waarbij een grotere rol voor provincies en gemeenten is weggelegd door het 'decentraal, tenzij...' -principe. Dit houdt in dat het Rijk zich enkel direct met ruimtelijke plannen bemoeit, indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Het Rijk streeft naar een goede bereikbaarheid en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, Brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld. Hierdoor wordt de goede ruimtelijk economische structuur van Nederland maximaal benut en blijft het excellente vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers gewaarborgd.

Nederland bereikbaar

Om groei van mobiliteit over weg, spoor en vaarwegen mogelijk te maken streeft het Rijk naar en optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

Het Rijk stimuleert transformatie en herstructurering, opdat de woon- en werklocaties in bebouwd gebied zo goed mogelijk aansluiten op de kwalitatieve vraag. Dit past binnen het gedachtengoed van de compacte stad, waarbij uitbreiding van de gebouwde omgeving vooral via inbreidingsplannen wordt verwezenlijkt. Daarbij acht het Rijk het van belang dat de cultuurhistorische waarden worden behouden en worden flora en fauna door middel van een Ecologische Hoofdstructuur beschermd. Bovendien speelt water een grote rol in de Nederlandse ruimtelijke ordening: Nederland dient waterveilig te zijn, terwijl er tegelijkertijd voldoende drinkwater beschikbaar moet zijn. Dit vraagt om

ruimte voor oppervlaktewater en beschermde gebieden voor waterwinning. Daarnaast ambieert het Rijk dat er meer energie op duurzame wijze wordt opgewekt.

De ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In hoofdlijnen moet afgewogen worden of er daadwerkelijk behoefte is voor het plan, dat eerst gezocht moet worden naar een invulling van het plan in het stedelijk gebied en dat de locatie goed bereikbaar is.

Planspecifiek

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gaat vooral in op nationale vraagstukken. Dit komt ook overeen met de sturingsfilosofie van de Nota, lokaal wat lokaal kan en nationaal wat moet. Het gevolg hiervan is dat er zeer beperkt raakvlak is met de beleidsuitgangspunten uit deze structuurvisie en onderhavige planontwikkeling. Er ontstaat geen strijdigheid met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Tevens voldoet het plan aan de ladder duurzame verstedelijking (zoals ook vastgelegd in artikel 2 lid 1 van de Verordening Ruimte van de provincie). Het woningaantal dat mogelijk gemaakt wordt in dit bestemmingsplan is overlegd en afgestemd met het regionale woningprogramma. Het stadsgewest heeft in december 2013 een regionaal afgestemde notitie met regionaal woningbouwprogramma naar de provincie gestuurd. Gedeputeerde Staten is akkoord gegaan met deze notitie.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan het Structuurplan Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft voorlopig onderstaande zes projecten:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op termijn zal dit worden aangevuld met de volgende projecten:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied.

Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationale juridische kader. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal en Regionaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Op 9 juli 2014 is door de Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Deze stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening en geeft maatregelen op het gebied van mobiliteit. De provincie integreert met deze visie haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling, zodat ze elkaar versterken. Hiermee zijn zowel de Structuurvisie Zuid-Holland (2012) als de Provinciale Verordening Ruimte (2010) per 1 augustus 2014 komen te vervallen.

Het doel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat houdt in dat de provincie voorziet in een aantrekkelijke leefomgeving met goed functionerend mobiliteitsnetwerk en voldoende ruimte om te ondernemen. De VRM bevat bovendien een nieuwe sturingsfilosofie:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

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

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

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

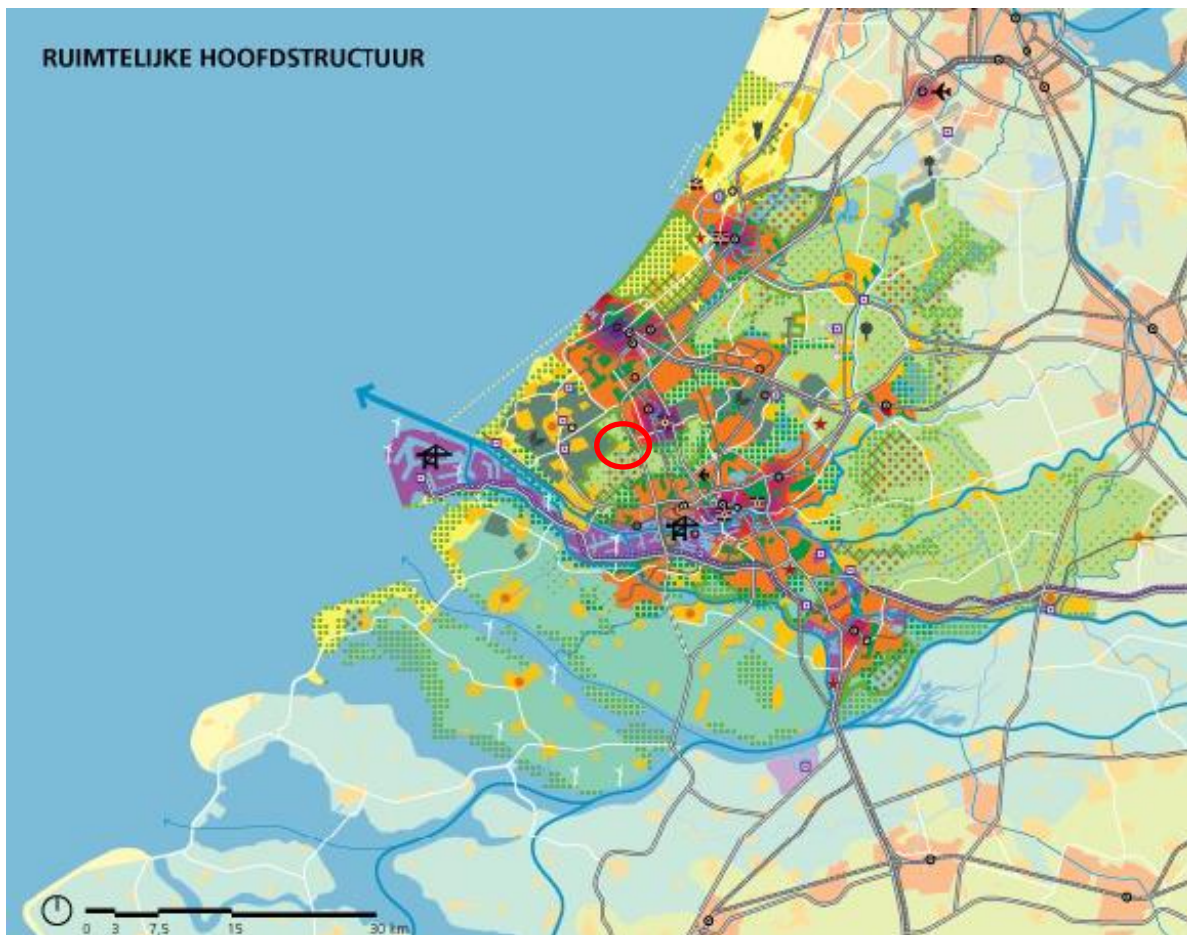
Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').

Kaart 1 (zie volgende pagina) geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland weer. Het plangebied bevindt zich binnen de rode cirkel en is in het VRM aangewezen als kern grenzend aan veengebied en recreatief gebied.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het plan is gelegen in de kern en sluit aan op het veenlandschap en het recreatief gebied. In het beeldkwaliteitplan, dat als onderlegger voor dit bestemmingsplan is opgesteld, is een groenstrook opgenomen dat aansluit op het buitengebied. Ten tweede is het minimum aantal te realiseren woningen in het plan komen te vervallen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Onder andere door deze twee uitgangspunten wordt een uitvoerbaar plan mogelijk en wordt de kwaliteit van het recreatief buitengebied verbonden met de kwaliteiten van de kern. Het bestemmingsplan sluit daarmee aan op de Visie Ruimte en Mobiliteit.



Kaart 1: plangebied (aangegeven met rode cirkel) binnen de Ruimtelijke Hoofdstructuur in de Visie Ruimte en Mobiliteit (bron: Provincie Zuid-Holland, 2014)

3.3.2 Verordening Ruimte (2014)

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 eveneens de Verordening Ruimte vastgesteld. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Planspecifiek

Onderliggend plan is een herziening ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen van provinciaal belang. Daarnaast is een toets uitgevoerd of er strijdigheid bestaat met de vastgestelde verordening die van latere datum is dan het vigerende bestemmingsplan. De verordening geeft voor de planlocatie relevante kaders ten aanzien van: 1. bedrijvigheid, 2. ladder duurzame verstedelijking en 3. ruimtelijke kwaliteit.

1. Het bedrijven deel van het bestemmingsplan betreft een bestaande bedrijven bestemming waar transformatie geen rol speelt.
2. De ladder duurzame verstedelijking:
 - a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

In paragraaf 3.4.2. bij de gebiedsvisie Midden-Delftlaan wordt ingegaan op het programma en de afstemming van de regio met de provincie. Er wordt voorzien in een gemeentelijke behoefte en afstemming heeft plaats gevonden.

- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*

De planlocatie is gebaseerd op de Structuurvisie Midden-Delfland, zie paragraaf 3.4.1. In deze visie heeft een zorgvuldige afweging van beschikbare gronden plaatsgevonden.

- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt*

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

3. De Verordening Ruimte geeft een aantal voorstellen op basis waarvan de ruimtelijke kwaliteit in een gebied verbeterd kan worden, zoals duurzame sanering van leegstaande bebouwing, wegnemen van verharding; en het toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen. De Verordening geeft aan dat dit toegelicht kan worden middels een beeldkwaliteitparagraaf. Voor onderliggend bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld, zie bijlage 1. In dit plan wordt toegelicht hoe bestaande kwaliteiten versterkt zijn en landschapselementen gebruikt worden.

Voorliggend plan voldoet aan de criteria zoals die zijn opgenomen in de Verordening Ruimte.

3.3.3 Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025

Op 8, 9 en 10 september 2005 hebben op initiatief van de gemeente Midden-Delfland ca. 125 vertegenwoordigers van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, omliggende gemeenten, ondernemers, agrariërs, natuurbeheerders, het Hoogheemraadschap van Delfland, het Recreatieschap Midden-Delfland en bewoners met elkaar de gebiedsvisie voor het Midden-Delflandgebied ontwikkeld.

De gebiedsvisie spreekt de ambitie uit dat de dorpen in 2025 naadloos aansluiten bij de sfeer van Midden-Delfland en één zijn met hun omgeving. Zij hebben hun eigen identiteit versterkt en dragen daarmee bij aan de hoge kwaliteit van Midden-Delfland. Hun karakteristieke dorpsgezichten en cultuurhistorische waarden zijn behouden. In de dorpen is nieuwe dynamiek aanwezig waarmee zij een functie vervullen in het verbinden van de bezoekers met het gebied. In 2025 zijn de functies met elkaar verweven. Op plekken is een plattelandsondernemer actief die kleinschalige landbouw combineert met zorg, recreatie of andere activiteiten.

Planspecifiek

Het beeldkwaliteitplan dat onderligger is voor het bestemmingsplan heeft een aantal uitgangspunten voor de verkaveling en groenstroken waardoor de aanwezige gebiedskwaliteiten en cultuurhistorische waarden behouden en versterkt kunnen worden. Een belangrijk uitgangspunt is dat aangesloten wordt op het aanwezige dorpse karakter. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan op de doelen benoemd in de gebiedsvisie.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

De gebiedsvisie benoemt zeven thema's voor de verdere ontwikkeling van Midden-Delfland tot 2025. Het LOP is een van de uitwerkingen voor het Midden-Delflandgebied. Het LOP vertaalt de zeven thema's uit de gebiedsvisie in een concreet landschapontwikkelingsperspectief voor Midden-Delfland tot 2025. In het LOP wordt aangegeven dat de entree van de kern Schipluiden gerevitaliseerd moet worden. Voorliggend plangebied ligt niet over de infrastructuur. Het plan draagt door de nieuwe invulling bij aan het verbeteren van het straatbeeld. Tevens wordt de revitalisering niet beperkt door onderhavig plan.

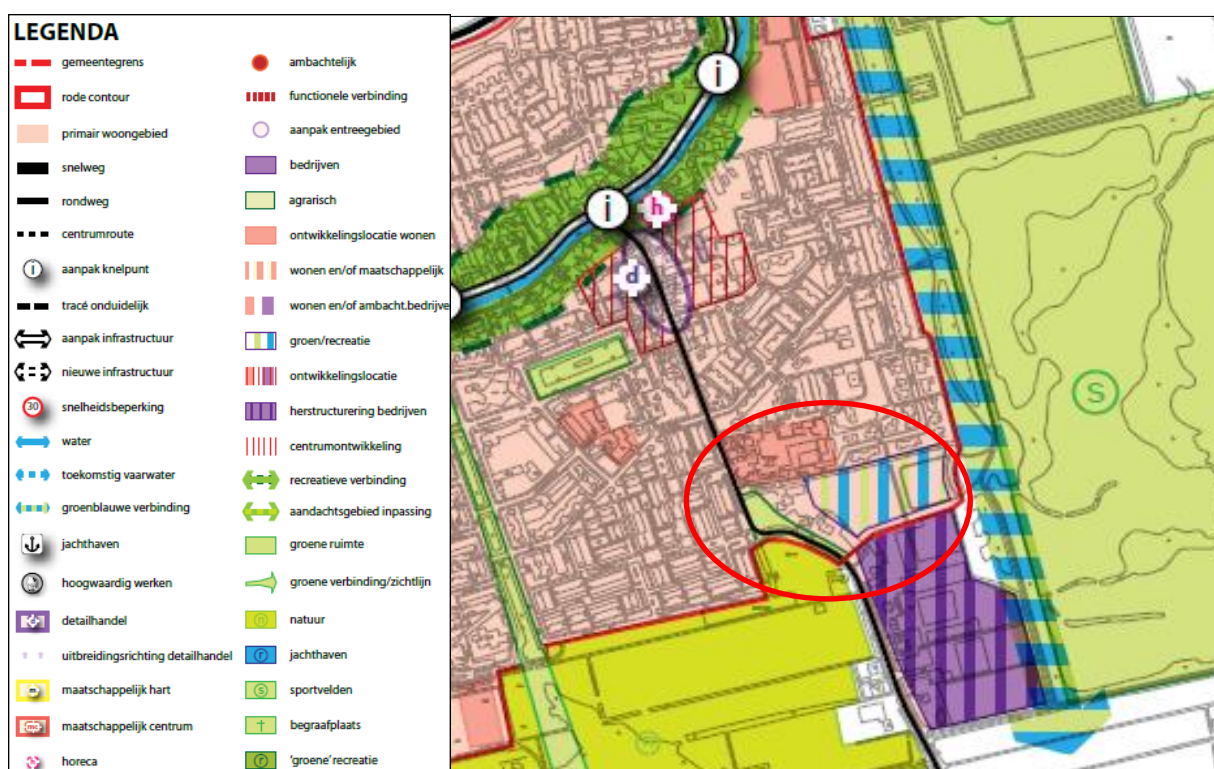
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Midden-Delfland

Op 5 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Midden-Delfland de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 vastgesteld. Onderdeel van de structuurvisie is een toekomstvisie voor de drie kernen, waaronder Schipluiden. De visie benadrukt het belang van het historische hart van Schipluiden en de ligging aan de Gaag, het water dat als verbindend recreatief element tussen de dorpen en het landelijk gebied fungeert.

Planspecifiek

De locatie Keenenburg V maakt geen onderdeel uit van het hart, maar is perifeer aan de rand van het dorp in de overgang naar het recreatiegebied gelegen. De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen de provinciaal rode contour. Op de structuurvisiekaart heeft het gebied de aanduiding 'wonen', 'bedrijf' en 'groen/recreatie'. Het voormalige en reeds gesloopte gemeentehuis is hierbij aangegeven als 'ontwikkelingslocatie wonen'. De voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan op het gestelde in de gemeentelijke structuurvisie.



Kaart 2: Schipluiden (plangebied aangegeven met rode ovaal)

3.4.2 Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

Op 29 juni 2010 is de Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025 vastgesteld. De woonvisie is een nadere uitwerking van de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 (speerpunt 'wonen voor het leven') en vormt een belangrijke basis voor de toekomst van de dorpen. De woonvisie sluit aan op gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen en op regionaal woonbeleid en afspraken. Uit de woonvisie komt als veranderopgave naar voren een totaal van 1.020 tot 1.220 extra te bouwen woningen (gemiddeld 70 tot 80 woningen per jaar), waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met startende gezinnen en doorstroming van ouderen en senioren. Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- Midden-Delfland zet in op het versterken van de diversiteit van de bevolking vanuit het streven naar Vitale Dorpen.
- Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen.

- Hiervoor is een gevarieerd woonaanbod nodig, met name meer betaalbare woningen in de 'start- en tussensegmenten'.
- Midden-Delfland wil ook inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.
- Midden-Delfland vraagt aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen.
- Midden-Delfland neemt de verantwoordelijkheid voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Planspecifiek

Het plangebied aan de rand van de kern Schipluiden is aangewezen als uitleggegebied voor woningbouw. Het onderhavige plan voorziet in de bouw van ca. 45 woningen (max. 52 woningen), waarvan 30% in het sociale segment. Van het totaal zijn 25 woningen positief bestemd door middel van een bouwvlak met een maximum aantal woningen. De overige maximaal 27 woningen zijn mogelijk op basis van twee uitwerkingsverplichtingen. Van de 25 nieuwe positief bestemde woningen zijn 15 woningen bestemd voor sociale woningbouw. Waardoor de 30% sociale eis voor het hele plangebied verankerd is. In dit sociale woningbouwaantal zijn 4 extra sociale woningen meegenomen ter compensatie van de gerealiseerde woning in plan Keenenburg III. De uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan past in het gemeentelijk beleid voor wat betreft realisatie van 70 tot 80 woningen per jaar. De beoogde ontwikkeling past binnen het vigerend volkshuisvestingbeleid. Het aspect volkshuisvesting vormt daarom geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

3.4.3 Milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan is opgesteld voor de periode 2011-2014. Enerzijds geeft het milieuplan richting aan de milieutaken van de gemeente Midden-Delfland en legt het de verbinding tussen de verschillende milieuthema's. Het biedt daarmee de basis voor het volgens de Wet milieubeheer verplicht jaarlijks op te stellen milieuprogramma. Anderzijds biedt het plan een kader voor andere beleidsterreinen waardoor 'milieu' in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling wordt ingebracht. Aansluitend aan de kernopgave die voor Midden-Delfland® 2025 is geformuleerd, het in stand houden en versterken van het cultuurlandschap met zijn grote landschappelijke waarden, worden de belangrijkste milieuaspecten behandeld. De hoofddoelstelling van het milieubeleid in Midden-Delfland is; 'het realiseren van een veilige, gezonde en aangename leefomgeving en bijdragen aan een duurzaam Midden-Delfland® 2025'. Om dit doel te bereiken is gekozen voor de volgende aanpak:

- realiseren en bewaken van een basismilieukwaliteit (gezond, veilig en voorkomen van onnodige hinder);
- actief bijdragen aan een duurzaam Midden-Delfland® 2025;
- differentiëren van milieukwaliteiten naar kenmerken van gebieden: gebiedsgerichte aanpak volgens MIRUP;
- samenwerken en communiceren: externe oriëntatie;
- beleid en uitvoering sterk richten op de regio en de provincie, niet zelf het wiel uitvinden.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een herziening van het bestemmingsplan Keenenburg V. Onderhavig plan betreft een nadere uitwerking van het plan. Het plan omvat geen beleidswijzigingen ten aanzien van milieubeleid.

3.4.4 Beleid Duurzaam Bouwen

Het beleid van de gemeente Midden-Delfland richt zich op de categorieën Woningbouw Nieuw, Woningbouw Bestaand, Utiliteitsbouw Nieuw, Utiliteitsbouw Bestaand en Grond-, Weg- en Waterbouw. Voor al deze categorieën gelden de volgende regionale maatregelen:

- uitsluitend gebruik van FSC hout;
- het vermijden van zink, koper en lood wanneer uitloging naar het oppervlaktewater mogelijk is;
- beperking gebruik van PVC.

Verder geldt voor alle categorieën altijd de regel van het "gelijkwaardig of beterprincipe". Ditzelfde

geldt voor de instrumenten die ingezet worden om tot het gestelde doel te komen. Er kan met andere instrumenten hetzelfde of een beter resultaat bereikt worden als wat de gemeente Midden-Delfland voorschrijft. Streven naar hogere ambities vormt dan ook onderdeel van het beleid.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een herziening van het bestemmingsplan Keenenburg V. Inhoudelijk omvat het plan geen beleidswijzigingen ten aanzien van Duurzaam bouwen. In de beoogde planontwikkeling wordt zo veel mogelijk aangesloten op het beleid ten aanzien van Duurzaam Bouwen.

3.4.5 Nota speelplaatsen

Op 1 oktober 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland de 'Nota speelplaatsen gemeente Midden-Delfland' vastgesteld. Met de nota speelplaatsen wordt een beleidskader gevormd, waarin wordt aangegeven wat de gemeente op het gebied van speelplaatsen wil bereiken, en wat de gemeente daarvoor gaat doen.

De algemene doelstelling van de nota is: "De gemeente Midden-Delfland stelt zich ten doel om in nauw overleg met bewoners, ouders en jeugdigen een evenwichtig gespreid patroon van speelvoorzieningen te realiseren en stelt daarvoor de benodigde middelen beschikbaar. Daarbij gaat zij uit van de actieradiussen van de leeftijdsgroepen. De gemeente beheert de voorzieningen op adequate wijze en speelt in op toekomstige ontwikkelingen."

In nieuwe wijken is het uitgangspunt voor het opstellen van een speelplan 43 kinderen per speelplaats. In het gebied met een terrein ter grootte van drie procent van de bebouwde oppervlakte als speelplaats worden ingericht. Het uitgangspunt is om de speelvoorzieningen in overleg met de toekomstige bewoners te realiseren. De uitslag van de stemming is doorslaggevend voor de definitieve inrichting. Simpel gezegd: "meeste stemmen gelden". Daarna wordt het gekozen plan uitgevoerd.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een herziening van het bestemmingsplan Keenenburg V. Inhoudelijk omvat het plan geen beleidswijzigingen ten aanzien van speelplaatsen. In het onderliggende beeldkwaliteitplan wordt met de grote groenstrook langs de Wilgenlaan aangetoond dat binnen het plan voldoende ruimte is voor speelvoorzieningen en daarmee om de neergelegde ambitie uit de nota speelplaatsen te verwerkelijken.

3.4.6 Groenbeleidsplan Midden-Delfland

Op 11 juli 2007 is door de gemeenteraad van Midden-Delfland het Groenbeleidsplan vastgesteld. In het betreffende plan wordt beoogd een integratiekader te geven voor planning, inrichting en beheer van het openbaar groen in het bebouwde gebied. Het is in de eerste plaats een stimulerend plan dat op dorpsniveau aangeeft welke soort groen gewenst is. In de tweede plaats is het een bouwsteen voor bestemmings- en uitvoeringsplannen en ten derde is het de basis voor het groenbeheer. Belangrijke insteken voor het plan zijn de Gebiedsvisie Midden-Delfland 2005 en duurzaamheid. In relatie hiermee hebben een drietal aspecten extra aandacht gekregen:

- het toenemende natuur- en milieubesef,
- de verbetering van de dagelijkse woonomgeving,
- het imago versterken van de dorpen.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een herziening van het bestemmingsplan Keenenburg V. Inhoudelijk omvat het plan geen beleidswijzigingen ten aanzien van groen. In het onderliggende beeldkwaliteitplan wordt met de grote groenstrook langs de Wilgenlaan aangetoond dat binnen het plan voldoende ruimte is voor groen en daarmee om de neergelegde ambitie uit het groenbeleidsplan te verwerkelijken. Er is zoals gezegd geen beleidswijziging doorgevoerd maar wel een duidelijke keuze gemaakt waar groen terugkomt in het plangebied. Het bestemmingsplan sluit dan ook aan op het groenbeleidsplan.

3.5 Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De herziening van het bestemmingsplan houdt geen inhoudelijke beleidswijziging in van het voorgaande plan enkel een nadere detaillering. De betreffende beleidsdocumenten vormen derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.

4 Milieutechnische Haalbaarheid

4.1 Inleiding

De wet en de jurisprudentie stellen eisen aan de inhoud van een bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Onderstaand is per ruimtelijk aspect aangetoond dat het milieutechnisch uitvoerbaar en inpasbaar is. Indien noodzakelijk is dit middels een aanvullend onderzoek aangetoond.

4.2 Water

Waterbeheer en watertoets

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Dit houdt in dat de initiatiefnemer van het plan in een vroegtijdig stadium zijn plan met de betreffende waterbeheerder overlegt. Dit moet voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer, zoals het Rijk dat nastreeft. In het kader van de watertoets en het wettelijk vooroverleg is deze waterparagraaf van bestemmingsplan Keenenburg V voorgelegd aan het waterschap. Onderhavig herziening heeft de watertoets overgenomen omdat geen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd.

4.2.1 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan 2009-2015 (2009)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Kabinetstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

Dit kabinetsstandpunt, grotendeels gebaseerd op het Advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21), beschrijft de nieuwe aanpak van het waterbeheer, met name in thema's als veiligheid en wateroverlast. Belangrijk is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren van water. Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water 2003 (NBW) is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn belangrijke pijlers van het akkoord. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en te waarborgen door te anticiperen op veranderende omstandigheden, zoals de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De aanpak en uitvoering van maatregelen vindt gefaseerd plaats. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt waar nodig en mogelijk, ook gelet op financiële middelen, plaats in een integrale

werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

De KRW richt zich op een goede waterkwaliteit in 2015 met als uitgangspunten:

1. de waterkwaliteit mag niet verslechteren (stand-stillbeginssel);
2. de veroorzaker moet in principe maatregelen treffen om de waterkwaliteit te verbeteren.

4.2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 beschrijft de focus van het provinciaal waterbeleid. Het vervangt het provinciaal waterbeleid zoals dat is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006) en het Grondwaterplan 2007-2013. Verder voldoet het plan aan de eisen van de nieuwe Waterwet. De provincie vertaalt in dit plan het beleid uit het NWP en het huidige Europese beleid naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2010-2015. Conform de herziende sturingsvisie water gaat het met name om de 'wat'-vraag. De waterschappen beantwoorden in hun waterbeheerplannen vervolgens vooral de 'hoe'-vraag.

4.2.3 Waterschapsbeleid

Delfland investeert de komende jaren in het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het beperken van watertekort, 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.

Beperken en voorkomen overlast 2014

Met deze beleidsnota wordt aangegeven hoe Delfland invulling geeft aan de zorgplicht voor het beperken en voorkomen van wateroverlast. De belangrijkste doelstelling van dit beleidskader is op hoofdlijnen aan te geven op welke manier Delfland invulling geeft aan de wettelijke taak op het gebied van het waterkwantiteitsbeheer, specifiek voor het aspect wateroverlast. De basis voor het beleid beperken en voorkomen wateroverlast wordt gevormd door zes algemene uitgangspunten, die zowel voor het op orde brengen als voor het op orde houden van het watersysteem gelden:

1. Norm als ijkpunt;
2. Effectgericht: functioneren van het hele watersysteem staat centraal;
3. Stand-still beginssel;
4. Gebiedsgericht: samen met het gebied;
5. Marktgericht: hoogste maatschappelijke rendement tegen de laagste kosten;
6. Alle oplossingen meewegend.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken en kansen benutten'

In dit document heeft de gemeente Midden-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.

4.2.4 Gemeentelijk beleid

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 21e 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 Landschapsontwikkelingsplan (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.

Het waterplan is opgebouwd uit drie verschillende fasen:

fase 1: Watervisie. In de Watervisie worden speerpunten voor de inrichting van het watersysteem gegeven, welke functies het watersysteem heeft, welke bouwstenen het kan aandragen voor het landschapsontwikkelingsplan en de samenwerkingsverbanden voor het waterproces;

fase 2: Waterstructuurplan. In het waterstructuurplan staan concrete kaartbeelden en zijn procesafspraken tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap vastgelegd;

fase 3: Uitvoeringsprogramma. In dit plan staat welke maatregelen er de komende jaren worden uitgevoerd, tegen welke kosten en wie dit betaalt.

Planspecifiek

Veiligheid

De Keenenburgweg/Zouteveenseweg is een polderkade. Binnen het bestemmingsplan wordt de waterstaatkundige functie van deze kade opgenomen.

Waterberging

Het plangebied is gelegen in de Kerkpolder. Voor deze polder geldt geen waterbergingsopgave. Op basis van bestuurlijke afspraken tussen de gemeente Midden-Delfland en het Hoogheemraadschap van Delfland, vastgelegd in de brief met kenmerk 20080007592, geldt dat voor de ontwikkeling van Keenenburg V geen extra wateropgave geldt. De gemeente zal het project uitwerken zoals verwoord in de bestuurlijke brief.

Riolering

In het plangebied zullen het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden.

Oppervlaktewatersysteem

Er is oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Het aanwezige water zal behouden blijven dan wel binnen plangebied worden gecompenseerd. Het waterschap heeft in eerdere overleggen aangegeven dat de watergang aan de zuidzijde te smal is. Het betreft een water afvoerende watergang waar een groot deel van Schipluiden gebruik van maakt. Deze watergang is een ongewenste vernauwing met het risico van wateroverlast als gevolg. Het waterschap heeft in het vooroverleg op dit bestemmingsplan, middels haar schrijven van 18 februari 2015 met kenmerk: 1188550, verzocht deze verbreding op te nemen in het bestemmingsplan. De gemeente heeft aan het waterschap toegezegd bij de planontwikkeling deze verbreding, van minimaal 3 meter op de waterlijn, mee te nemen in het plan e.e.a. zoals besproken.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodemdaling

Voorafgaand aan de uitwerkingsplannen zal geotechnisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Grondwateroverlast

Indien kruipruimtes, parkeerkelders of andere ondergrondse constructies worden gebouwd, dienen deze grondwaterdicht te zijn. Het grondwaterpeil zal niet worden aangepast. Grondwateroverlast als gevolg van het plan valt niet te verwachten.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen

gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt er voor dat het aantal riooloverstorten beperkt blijft. Dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Verdroging / natte natuur

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Bovendien zal alleen schoon hemelwater het plangebied verlaten, waardoor natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater kunnen worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkeling, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de Gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

4.3 Geluidhinder

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- medisch centra;
- poliklinieken;
- medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Daarnaast gaat deze wet in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Middels een akoestisch onderzoek is inzichtelijk te maken waar geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd kunnen worden zonder ontheffing, met ontheffing en waar niet gebouwd mag worden. Voor onderhavig plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt: 'De Zouteveenseweg is een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Zouteveenseweg bedraagt maximaal $L_{den}=44$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden. Het wegverkeer op de niet gezoneerde Keenenburgweg leidt tot een geluidbelasting van maximaal 58 dB op de achtergevel van de woningen, en 63 dB op de zijgevel van één woning. Aanleg van fijn asfalt zou deze geluidbelasting met circa 3 dB kunnen verlagen. Eventueel kan het "gat" tussen de rijen woningen worden gesloten door voor een andere bouwvorm te kiezen. Ook zonder te kiezen voor deze optie is nog sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan kan wat betreft de Wet geluidhinder doorgang vinden, er hoeft geen Hogere grenswaardeprocedure te worden doorlopen. Daarnaast zullen de woningen bouwkundig zodanig gebouwd moeten worden zodat aan de binnenwaarde geluidsnormen voor woningen voldaan kan worden.

4.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de in de Wet milieubeheer (Wm) geïntegreerde Wet luchtkwaliteit. De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

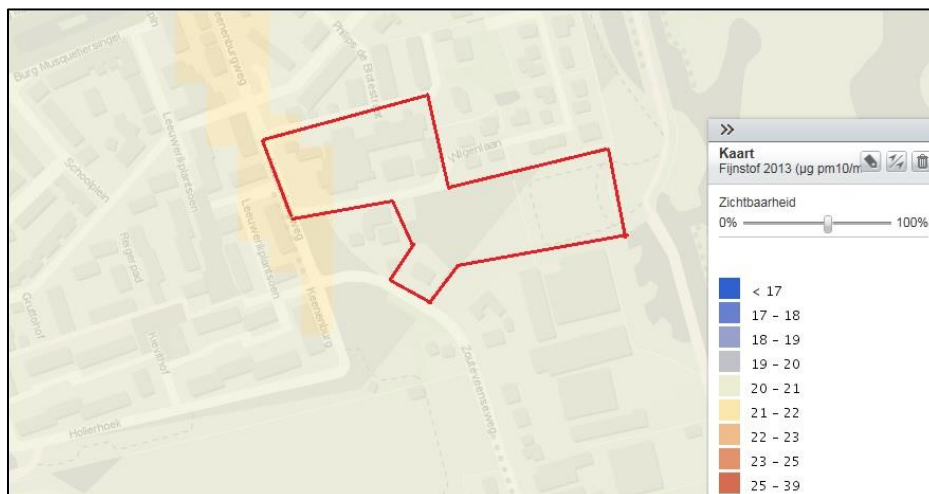
Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan vanuit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

In eerste instantie is bepaald wat de huidige luchtkwaliteit is in en nabij het plangebied. Hiervoor is de site Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd. Onderstaande afbeeldingen tonen de meetresultaten ten aan zien van fijn stof en stikstofdioxide in 2013.



Uitsnede fijnstofkaart met globale planbegrenzing 2013 (bron: site Atlas voor de Leefomgeving)



Uitsnede stikstofkaart met globale planbegrenzing 2013 (bron: site Atlas voor de Leefomgeving)

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen de 20-21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. Aan de westzijde langs de Keenenburgweg een 22-22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. Aan de westzijde langs de Keenenburgweg een 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Beide waarden blijven ruim onder de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor het beoogd gebruik.

Voorts is beoordeeld of de planontwikkeling geen te grote verslechtering van de luchtkwaliteit inhoud. Het huidige plan betreft de ontwikkeling van ca. 45 woningen. De omvang van deze planontwikkeling past binnen een in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangegeven categorie (artikel 4). Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c besluitvorming niet in de weg.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering gaat over de invloed van bedrijven op hun omgeving. Deze invloed is gerelateerd aan de afstand tussen de bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals woningen en kantoren. Ook landelijke gebieden en/of landschappen kunnen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige functies (bijvoorbeeld bedrijven).

Milieuzonering regelt dat nieuwe bedrijven een juiste plek krijgen ten opzichte van gevoelige bestemmingen en dat nieuwe gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden geplaatst. Hierdoor wordt de veiligheid gewaarborgd zonder de continuïteit van bedrijvigheid in gevaar te laten komen. Het is van belang om te weten dat de milieuzonering zich richt tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, externe veiligheid en stof. De milieucontour is per type bedrijvigheid vastgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze vereniging geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. Hierin is een lijst opgenomen met de minimale richtafstanden tussen het bedrijfstype en de gevoelige bestemmingen.

Milieucategorie gebiedstype	richtafstand in meters	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 1: overzicht richtafstanden zoals bedoeld in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'

Planspecifiek

De als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Vereniging van Nederlandse gemeenten; editie 2009).

In het plangebied zijn bedrijven tot en met de hindercategorie 3.1. toegestaan. Voor bedrijven van hindercategorie 3.1 geldt, op basis van de VNG publicatie, een afstand van 50 meter in een rustige woonwijk en 30 meter in gemengd stedelijk gebied ten aanzien van gevoelige bestemmingen zoals de woonbestemming. In het voorgaande bestemmingsplan 'Keenenburg V' is reeds de afweging gemaakt tot welk type stedelijk gebied de planlocatie gerekend moet worden. De motivering in dit bestemmingsplan luidt als volgt:

'Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van de woonwijk aan de Wilgenlaan en beoogde ontwikkeling van het grasland aangemerkt worden als rustige woonwijk.'.....'De aansluiting tussen deelgebied 2 en 3 (red. zuidzijde bestemmingsplangebied) en de aangrenzende zuidelijk gelegen bedrijven wordt beschouwd als gemengd gebied. De bedrijven achter de woningen aan de Zouteveenseweg zijn van oudsher gecombineerd met de functie wonen. Nieuwe woningen die worden toegevoegd in deelgebied 2 en 3 (red. zuidzijde bestemmingsplangebied) vormen de overgang van de gecombineerde, landelijke woon- en bedrijfsfuncties naar de meer dorpse woonwijk.

Op basis van het bestaande planologisch kader kan derhalve gesteld worden dat aan de zuidzijde een afstand van 10 meter aangehouden dient te worden tussen bedrijven en woningen. De afstanden in het beeldkwaliteitplan tussen de bedrijven en woningen voldoen hieraan. De uitwerkingsplicht voor de woningen het dichtst bij de bedrijven is daarom uitvoerbaar.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's van zware ongevallen waarbij grote gevolgen voor de omgeving mogelijk zijn. Het gaat zowel om productie, opslag en transport als het gebruik van gevaarlijke stoffen. Door voldoende afstand tot dergelijke stoffen te bewaren, wordt het risico op mogelijk gevaarlijke situaties beperkt en wordt voldaan aan de wettelijke normen. Dit betekent echter ook een beperking in de planologische mogelijkheden van de ruimte. Laatstgenoemde is in Nederland schaars en het rijksbeleid is gericht op compact bouwen. Hierdoor is het belangrijk om een goede balans te vinden tussen efficiënt ruimtegebruik enerzijds en de waarborging van externe veiligheid anderzijds. De wetgeving focust op de volgende risico's:

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

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen 'kwetsbaar' (woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen >1500m²), 'beperkt kwetsbaar' (kleine kantoren, detailhandel en horeca) en 'plaatsgebonden risico' en 'groepsrisico'. Het plaatsgebonden risico behelst het overlijdensrisico op een geografische plaats. Het gaat om de kans dat een persoon op die plaats in de omgeving van een inrichting, transportroute of buisleiding overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen nabij voornoemde plekken. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in risicocontouren. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10⁻⁶.

Het groepsgebonden risico behelst de kans dat een groep personen dat binnen de risicocontouren van een inrichting, transportroute of buisleiding komt te overlijden, ervan uitgaande dat deze personen niet direct betrokken zijn bij de activiteit met gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde.

Planspecifiek

Bedrijfsactiviteiten

Grenzend aan het project gebied bevinden diverse bedrijven. De betreffende bedrijven zijn geen risicovolle inrichtingen met een relevante plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶) die vallen onder Bevi.

Transportassen

In de directe nabijheid van het projectgebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Ondergrondse hogedruk buisleidingen

Op ca 700 meter van het plangebied ligt een aardgastransportleiding (A-517). Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van deze leiding.

4.7 Bodemkwaliteit

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Planspecifiek

Bodemonderzoek MWH mei 2011

In mei 2011 is door 'MWH B.V.' voor het voorgaande bestemmingsplan Keenenburg V een verkennend bodemonderzoek opgesteld. Gezien de recente datum van het onderzoek en omdat het plangebied tussentijds niet anders gebruikt is, is het onderzoek tevens bruikbaar voor onderhavig bestemmingsplan. De belangrijkste bevindingen zijn onderstaand weergegeven. Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3.



Afbeelding 2: Luchtfoto met plangebiedsgrens (oranje) en deelgebieden (rood), gemeente Midden-Delfland (bron: bestemmingsplan Keenenburg V, Oranjewoud)

Deelgebied 1

De bodemopbouw ter plaatse van deelgebied 1 bestaat tot de maximale boordiepte globaal uit zand, met vanaf 0,8 m-mv puin en/of beton in de bodem.

Op het aanwezige puin en/of beton in de bodem zijn verschillende boringen gestaakt. Wellicht heeft de aanwezigheid van dit bodemvreemd materiaal invloed op de ontwikkeling van de locatie.

Er zijn geen gehalten in grond en/of grondwater gemeten die vervolgonderzoek noodzakelijk maken.

Aangezien is besloten niet inpandig te boren, zijn een drietal verdachte deellocaties onvoldoende onderzocht:

- a. (voormalige) inpandige olieopslag;
- b. (voormalige) inpandige bestrijdingsmiddelen opslag;
- c. voormalige bovengrondse olietank en de verontreiniging met (vermoedelijk) stookolie in het grondwater ten oosten van de voormalige bovengrondse olietank.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geen uitspraak worden gedaan of de locatie in milieu hygiënisch opzicht geschikt is voor de huidige en toekomstige bestemming. Aanbevolen wordt om ter plaatse van deelgebied 1 na de sloop van de huidige bebouwing een vervolgonderzoek uit te voeren naar de (voormalige) inpandige olieopslag, de (voormalige) bestrijdingsmiddelenopslag en de voormalige bovengrondse olietank en de olieverontreiniging ten oosten van de voormalige bovengrondse olietank. Na oplevering van voorliggend onderzoek is de bebouwing op de aangegeven locatie gesloopt. De conclusies van de aanbevolen vervolgonderzoeken zijn hieronder opgenomen:

Bodemonderzoek IDDS maart 2013

Voor de locatie 1 is, zoals aanbevolen in het verkennend onderzoek, door IDDS een nader bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

(Voormalige) inpandige olieopslag

- ter plaatse van de voormalige olieslag is in de grond en in het grondwater lichte verontreinigingen met minerale olie aangetoond. Onduidelijk is wanneer de verontreiniging is ontstaan. Uit de historische gegevens blijkt in 1996 geen noemenswaardige verontreinigingen te zijn aangetoond.

(Voormalige) inpandige bestrijdingsmiddelenkast

- ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenkast zijn geen bestrijdingsmiddelen (OCB's) aangetoond.

Grondwaterverontreiniging met minerale olie voormalige bovengrondse olietank

- de grondwaterverontreiniging met minerale olie is in onderhavig onderzoek niet aangetroffen.

Algemene bodemkwaliteit

- in het grondwater is een sterke concentratie barium aangetoond;
- in de grond overschrijden enkele zware metalen de betreffende tussen- en interventiewaarden;
- in de bodem is veel puin aangetroffen;
- tussen het puin is op een gedeelte van de locatie asbesthoudend en asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Indicatief bodemonderzoek Ingenieursbureau MOL mei 2013

Het indicatieve onderzoek door Ingenieursbureau Mol is opgesteld om het deel van planlocatie 1 dat door IDDS onderzocht is verder te onderzoeken. Op basis van het voorgaande onderzoek van 'MWH B.V.', was een deel van het terrein namelijk verontreinigd met zware metalen, op de locatie of in de bodem was asbestverdacht waargenomen en tot slot was een peilbuis zwaar verontreinigd met Barium. Het indicatieve onderzoek is toegevoegd als bijlage 5.

Het onderzoek concludeert dat plaatselijk lichte verontreiniging met minerale oliën en xylenen voorkomen. De verontreiniging van Barium in de peilbuis wordt tijdens het indicatieve onderzoek niet meer waargenomen. De oorzaak hiervoor is dat waarschijnlijk binnen 7 dagen het grondwater bemonsterd is waardoor incorrecte waarden gemeten zijn.

De conclusie is dat voor het onderzoeksgebied milieuhygiënisch gezien geen bezwaar bestaat voor het beoogd gebruik van wonen.



Onderzoekslocatie Indicatief Bodemonderzoek

In het onderzoek wordt naast de conclusie dat de bodem geschikt is voor het plan aanbevolen om de zintuigelijk waargenomen verontreinigingen weg te nemen. Deze vervuilingen zullen weggenomen worden. De werkzaamheden voor deze sanering zijn vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd. De rapportage van de BUS-melding, verplicht voor de sanering, is als bijlage 7 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Deelgebied 2

De bodemopbouw ter plaatse van deelgebied 2 bestaat tot circa 1,5 m-mv uit klei, gevolgd door veen tot circa 2,5 m-mv en weer klei tot de maximale boordiepte.

In het opgeboorde materiaal zijn plaatselijk lichte bodemvreemde bijmengingen met baksteen aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de deellocatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de huidige en toekomstige bestemming.

Deelgebied 3

De bodemopbouw ter plaatse van deelgebied 3 bestaat tot 0,8 m-mv globaal uit zand, gevolgd door klei tot circa 1,5 m-mv, daarna veen tot 2,5 m-mv en weer klei tot de maximale boordiepte.

In het opgeboorde materiaal zijn plaatselijk lichte bodemvreemde bijmengingen met baksteen en/of kolengruis aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de deellocatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de huidige en toekomstige bestemming.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Voor wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld.

Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Het Nederlandse natuurbeleid is gericht op het behouden, versterken en ontwikkelen van natuur en landschap. Een van de instrumenten om deze doelstelling te behalen is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS): een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden die worden verbonden door ecologische verbindingzones.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat, mits deze zorgplicht nagekomen wordt, een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Om te bepalen of het plan mogelijk nadelige ontwikkelingen is voor het voorgaande bestemmingsplan Keenenburg V een Quicksan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 6. De conclusies van dit onderzoek zijn onderstaand beknopt weergegeven.

- De flauwe, natte oevers van de watergangen in het centrale deel van het plangebied zijn potentieel geschikt voor brede orchis en rietorchis. Dit plan kan resulteren in schadelijke effecten op deze beide beschermde tabel 2-soorten hebben. Het daadwerkelijke voorkomen van brede orchis en rietorchis dient te worden onderzocht. Voor beide soorten geldt daarnaast vrijstelling van een ontheffing van de Flora- en faunawet. Voorwaarde is dan wel dat uitvoering van de activiteiten gebeurd volgens de richtlijnen uit een goedgekeurde gedragscode.
- De boerderij (Johanna Hoeve) is potentieel geschikt voor gebouwbewonende vleermuizen (allen tabel 3-soorten). Enkele bomen zijn potentieel geschikt voor boombewonende vleermuizen. Het opgestelde stedenbouwkundige plan voorziet niet in ruimtelijke ingrepen (sloop, kap) aan de Johanna Hoeve, tuin en betreffende populieren, waardoor schadelijke effecten op voorhand zijn uit te sluiten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Indien ruimtelijke ingrepen alsnog worden voorzien is wel aanvullend onderzoek nodig wat moet uitwijzen of verblijfplaatsen op betreffende locaties feitelijk aan- of afwezig zijn

- De aanwezige watergangen binnen het gehele plangebied zijn geschikt voor paling en kleine modderkruiper (tabel 2-soorten) en bittervoorn (tabel 3-soort). Echter zullen de watergangen behouden blijven. Dit plan voorziet niet in werkzaamheden in de watergangen. Hierdoor worden geen effecten van de woningbouw op eventueel aanwezige vissen verwacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Indien alsnog werkzaamheden aan de watergangen plaats gaan vinden is nader onderzoek naar het voorkomen van deze soorten alsnog noodzakelijk.
- In het plangebied zijn potentiële voortplantingslocaties en functioneel leefgebied aangetroffen van vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (huismus). Het opgestelde stedenbouwkundige plan voorziet niet in ruimtelijke ingrepen (sloop, kap) aan de Johanna Hoeve, tuin en betreffende populieren, waardoor schadelijke effecten op voorhand zijn uit te sluiten. Indien ruimtelijke ingrepen alsnog worden voorzien is aanvullend nodig wat moet uitwijzen of de soorten voortplantingsplaatsen en/of functioneel leefgebied op betreffende locaties hebben.
- In het plangebied is alleen broedhabitat aangetroffen voor algemene vogelsoorten waarvan de nesten alleen beschermd zijn zodra in gebruik. De activiteiten door het plan kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van deze vogelsoorten. De werkzaamheden dienen op basis van een gedragscode te worden uitgevoerd teneinde schadelijke effecten op dieren te voorkomen.
- De watergangen in het plangebied zijn geschikt voor deze platte schijfhoren (tabel 3-soort). Het plan voorziet niet in werkzaamheden in de watergangen. Hierdoor worden geen schadelijke effecten van de woningbouw op eventueel aanwezige platte schijfhorens verwacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Indien alsnog werkzaamheden aan de watergangen plaats gaan vinden is nader onderzoek naar het voorkomen van de platte schijfhoren noodzakelijk.
- Er is potentieel geschikt habitat aangetroffen voor algemene tabel I soorten uit de Flora- en faunawet (vaatplanten, grondgebonden zoogdieren en amfibieën). De activiteiten door het plan kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen. Soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft wel van kracht. Het is mogelijk mitigerende maatregelen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden of worden verzacht.
- Potentieel geschikt habitat voor overige beschermde soortgroepen is afwezig of worden voor deze soorten op grond van de bekende verspreiding niet in het plangebied verwacht.

Samenvattend zijn, indien de Johanna Hoeve incl. terrein (boerderij) behouden blijft en geen bomen gekapt worden en geen werkzaamheden in de sloten of slootkanten plaatsvinden, op voorhand schadelijke effecten op beschermde flora en fauna uit te sluiten. Het plan met de uitwerkingsverplichte gebieden is daarom uitvoerbaar. In de regels van de gebieden met uitwerkingsplicht is de criteria alsnog opgenomen dat geen benadeling van beschermde soorten mag plaatsvinden. Hiermee wordt verzekerd dat na afloop van de houdbaarheidsdatum van de onderzoeken alsmede door een andere uitvoering van het plan dan opgenomen in het beeldkwaliteitplan dat de waarden als nog afdoende beschermd zijn.

Archeologie

Nederland heeft zich middels het verdrag van Malta in 1992 verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De Monumentenwet schrijft voor hoe om moet worden gesprongen met onder andere archeologische vindplaatsen.

Archeologiebeleid Midden-Delfland

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 gemeenten 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.

Planspecifiek

De ondergrond van het plangebied bestaat uit het Hollandveen Laagpakket, dat vanaf circa 4500 v.Chr. is ontstaan. In het westelijk deel van het gebied is dit veen later afgedekt door dekaftzettingen van de Gantel Laag (ontstaan rond 300 v.Chr.) en de Laag van Poeldijk (begin 12e eeuw n.Chr.). In het oostelijk deel van het bestemmingsplangebied is het veenpakket continu door blijven groeien, waardoor het zich enkele decimeters onder het maaiveld bevindt.

Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het noordelijk deel van het plangebied in de historische dorpskern van Schipluiden ligt. Binnen het plangebied zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd of losse vondsten gedaan.

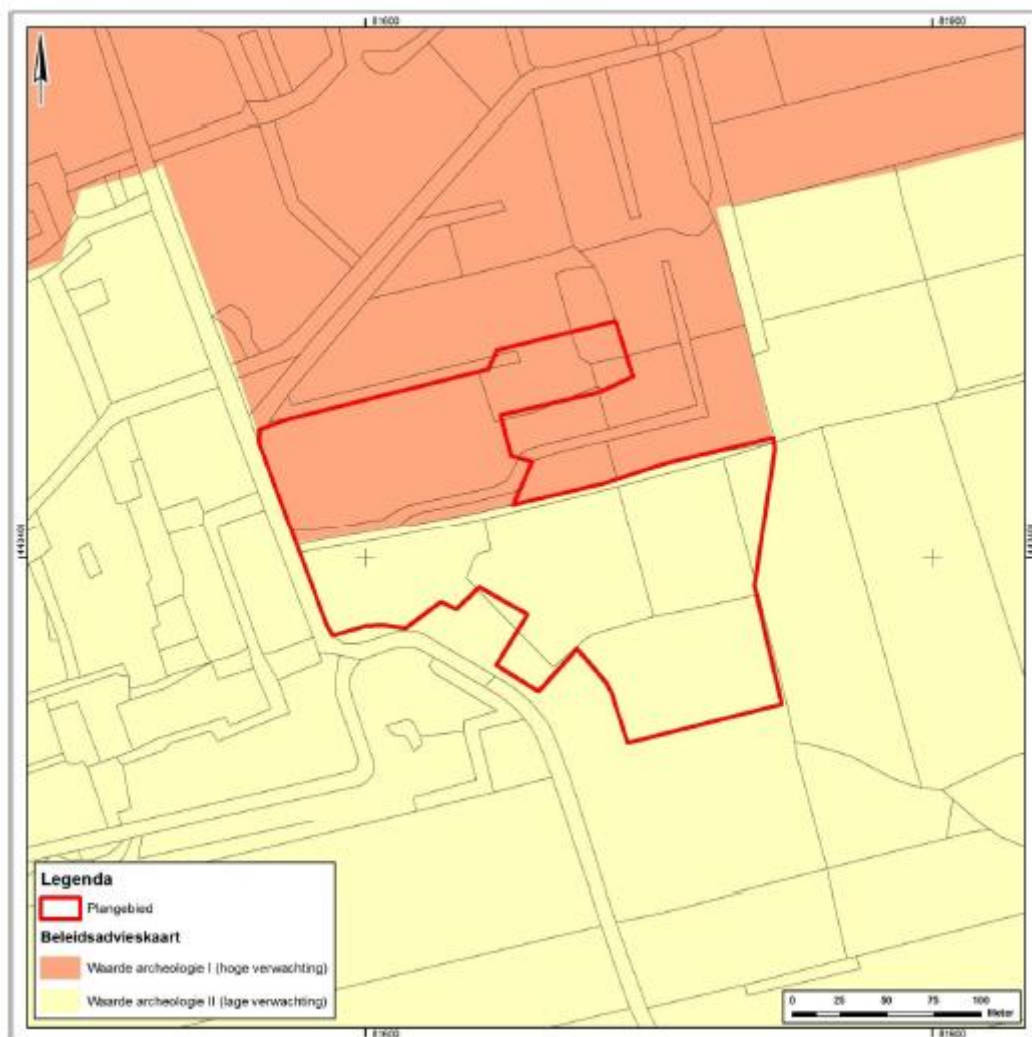
Direct ten noorden van het plangebied ligt een gebied van hoge archeologische waarde (AMK-terrein 10696). In dit gebied bevinden zich de resten van bewoning uit de 12e eeuw en van het 15e eeuwse kasteel Keenenburg. Uit de ruimtelijke verspreiding van bekende archeologische vindplaatsen in (de omgeving van) Midden-Delfland, in combinatie met de bekende gegevens over de geologische ontwikkeling van het gebied, blijkt dat men door de eeuwen heen zoveel mogelijk woonde in de droge gebieden. De afwezigheid van relatief hooggelegen geulafzettingen in het plangebied maakt het voorkomen van nederzettingen ouder dan de Late Middeleeuwen onwaarschijnlijk. Vanaf deze periode werd men minder afhankelijk van de geologische ondergrond en concentreerde de bewoning zich in nieuw gevormde bewoningslinten en dorpskernen. Binnen dergelijke zones geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd. Op de dekaftzettingen van de Gantel Laag en Laag van Poeldijk moeten voornamelijk off-site structuren vanaf de Romeinse tijd worden verwacht, die samenhangen met de bewoning op de geulafzettingen. Het betreft bijvoorbeeld resten van verkavelingssytemen (sloten en greppels), duikers en grafvelden. Vanwege de aard en intensiteit van dergelijke resten geldt hiervoor een lagere verwachting.

Binnen het plangebied is sprake van een gedifferentieerde archeologische verwachting. Conform de gemeentelijke beleidskaart is daardoor ook sprake van gedifferentieerde vrijstellingszones. Binnen het plangebied dienen twee archeologische medebestemmingen te worden gehanteerd: 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'.

De zone 'Waarde – Archeologie 1' omvat de hoge verwachtingszone die gekoppeld is aan de ligging van de historische dorpskern. Binnen deze zone zijn bodemingrepen tot 50 m² en 40 cm –maaiveld

vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor deze zone wordt afgeweken van de wettelijk gestelde 100 m2 omdat hier een zeer hoge dichtheid aan resten worden verwacht.

De zone 'Waarde – Archeologie 2' omvat de lage verwachtingszone die gekoppeld is aan de geulafzettingen van de Gantel Laag. In deze zone zijn bodemingrepen tot 200 m2 en 40 cm –maaiveld vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Binnen deze zone kunnen archeologische resten voorkomen, maar in een relatief lage concentratie, waardoor de trefkans in het algemeen lager is en de informatiewaarde van onderzoek toeneemt door schaalvergroting. In deze zone wordt dan ook afgeweken van de wettelijk gestelde 100 m2 en worden bodemverstorende ingrepen tot 200 m2 en 40 cm –maaiveld vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



beleidsadvieskaart gemeente Midden-Delfland

Binnen de gebieden met een archeologische medebestemming is het uitvoeren van bodemverstorende ingrepen die de vrijstellingsgrenzen overschrijden gebonden aan een vergunningstelsel. Archeologisch onderzoek dient als voorwaarde te worden gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning. In de afweging die ten grondslag ligt aan de vergunningverlening wordt het belang van het archeologisch erfgoed meegewogen conform het doel van het Verdrag van Malta en de Monumentenwet. Deze belangenafweging kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na een archeologisch onderzoek wordt toegestaan. Op deze manier wordt documentatie en berging van eventueel aanwezige archeologische resten gewaarborgd. Wanneer vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen

worden gespaard en worden behouden in situ, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden ingepakt en afgedekt.

Ondanks dat bepaalde (beperkte) bodemingrepen bij voorbaat worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek blijft wel de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van de Monumentenwet 1988 (artikel 53) moet een persoon die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (on)roerend monument betreft dit binnen drie dagen melden bij de minister van OCW. In de praktijk betekent dit dat toevalsvondsten zo snel mogelijk gemeld moeten worden aan de gemeentelijk archeoloog van Delft. De gemeente (het bevoegd gezag) zal vervolgens bepalen of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien dit het geval is dient de ontwikkelaar hiervoor tijd en ruimte te bieden. Indien er geen melding wordt gedaan van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

De beschreven archeologische gebieden (zone -1 en zone 2) zijn opgenomen als dubbelbestemming behorende bij dit bestemmingsplan. De archeologische waarden zijn daarmee voldoende verzekerd. De plangrens als opgenomen in de waardenkaart is beperkt gewijzigd ten opzichte van de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze onderliggende waarden zijn conform de waardenkaart overgenomen in dit plan.

4.9 Verkeer en Parkeren

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening en daarmee de (milieu-) technische haalbaarheid van een plan moet beoordeeld worden of het verkeer en het parkeren in het plan goed geregeld is. In voorliggend plan is de nota parkeernormen Midden Delfland 2012 als uitgangspunt gehanteerd. In deze nota staat dat in plangebied voor het oprichten van bedrijven geldt dat per 100 m² bedrijf 2,3 parkeerplaats gerealiseerd moet worden. Per woningen moet 1,5 parkeerplaats gerealiseerd worden. Deze normen zijn in de regels opgenomen en zijn dus bindend voor nadere plantuitwerking.

In het beeldkwaliteitplan is aangetoond dat voldoende ruimte is voor de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Verder is het plan ten aanzien het aspect verkeer dermate klein dat het zeer beperkte gevolgen heeft voor de verkeerscirculatie in de omgeving van het plangebied.

Gezien bovenstaande vormt het aspect parkeren geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Kabels en leidingen

De (kleinere) nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, kabelkasten en rioolinstallaties zijn niet afzonderlijk geïnventariseerd en bestemd, maar algemeen geregeld door het opnemen van nutsvoorzieningen in de doeleindenomschrijving en de omvang ervan te beperken in de bouwregels. Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen en straalpaden van zodanige importantie aanwezig, dat deze bij de planvorm betrokken dienen te worden c.q. afzonderlijk in het plan opgenomen dienen te worden. Een straalpad is een voorziening voor het transport van signalen tussen zender en ontvanger voor bijvoorbeeld radio en TV. Gebruikers van een dergelijke voorziening zijn KPN en het ministerie van Defensie.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemming. In het bestemmingsplan is echter de nodige flexibiliteit ingebracht door middel van de opname van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze opzet biedt flexibiliteit voor perceelsgewijze ontwikkelingen die mogelijk zijn ingevolge de vigerende bestemmingsplannen en biedt tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De omvang van de diverse functies is verankerd in de bestemmingslegging. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Als leidraad voor onderhavig plan geldt het bestemmingsplan Keenenburg V. Onderhavig bestemmingsplan betreft een herziening van Keenenburg V. Het is derhalve vanzelfsprekend dat het eerder vastgestelde bestemmingsplan, waar bruikbaar, als uitgangspunt gehanteerd is.

5.2 Opbouw regels

De planregels behorende bij voorliggend plan, zijn opgebouwd in vier hoofdstukken. De definities van begrippen en de wijze van meten zijn opgenomen in hoofdstuk 1. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestemmingen en het daarbij toegestane gebruik. Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 beschrijft tot slot de overgangs- en slotbepalingen.

5.3 De (dubbel)bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen waarbij eerst alle enkelbestemmingen worden behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen conform de landelijke standaarden. In het bestemmingsplan is bewust een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied'. Hieronder wordt daarop nader ingegaan.

Bedrijf

In het zuidelijk deel van het bestemmingsplan is een deel van het bestaande bedrijventerrein meegenomen. Binnen dit deel van het bedrijventerrein zijn deels bedrijven tot een milieuhindercategorie 2 en deels 3.1 toegestaan. De hindercategorieën zijn afgestemd op de naastgelegen woonbestemmingen waardoor voldaan wordt aan de landelijke richtlijnen.

Binnen de bestemming zijn zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen niet toegestaan. Risicovolle inrichtingen zijn op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) binnen de bestemming niet toegestaan, evenals geluidshinderlijke inrichtingen. De opslag van vuurwerk is eveneens niet toegestaan. Activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, zodat het bevoegd gezag bedrijven kan toestaan uit één categorie hoger en bedrijven die niet genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën op die gronden.

Groen

Hieronder vallen de openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Parkeren binnen deze bestemming is niet toegestaan.

Tuin

De bestemming tuin is in het bestemmingplan tussen de woonbestemming en de openbare weg opgenomen. De kwaliteit van het plangebied hangt mede af van de groene setting van de bebouwing langs de weg dan wel het water. Om deze kwaliteit te behouden is de bestemming tuin opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de bebouwingsmogelijkheden dan ook geminimaliseerd.

Verkeer-verblijfsgebied

De in het plangebied aanwezige openbare wegen en parkeervoorzieningen vallen onder de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nuts-, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Deze bestemming richt zich op een groot deel van het openbaar gebied. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant is. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Water

Binnen deze bestemming zijn de watergangen opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming, zoals constructies voor bruggen, kademuren en duikers, zijn toegestaan.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De bestemming wonen maakt de nieuwbouw van 25 woningen mogelijk. Aan de ontwikkeling is als aanvullende voorwaarde gesteld dat 30% van de nieuw te bouwen woningen uit sociale huur-, en/of koopwoningen moet bestaan. Gekozen is om de ca. 15 sociale huurwoningen te realiseren aan de Wilgenlaan. Voor dit blok is daarom een aanduiding opgenomen dat regelt dat enkel sociale woningbouw zijn toegestaan. De 30% voorwaarde is hierdoor geborgd. Hiervoor is de overige voorwaarden over aan- en bouwregels zijn standaard regelingen. Binnen de bestemming is de mogelijkheid voor burgemeester en wethouder opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering en afmeting van de woonbebouwing. De criteria voor deze nadere eisen volgen uit het beeldkwaliteitplan. Middels dit instrumentarium bestaat de mogelijkheid om eisen te stellen aan de kwaliteit van de woningbouw zoals ook bedoeld is in het beeldkwaliteitplan.

Wonen uit te werken – 1 & 2

Twee delen van het plan, die nog onvoldoende uitgewerkt zijn, behouden hun uitwerkingsverplichting zoals opgenomen in het vigerende plan. Voor het woningbouwprogramma is een vermindering doorgevoerd als gevolg van de positief bestemde woningen. Tevens is de onderzoeksverplichting voor een aantal aspecten komen te vervallen omdat deze in de tussentijd uitgevoerd zijn en afdoende beantwoord.

Waarde – Archeologie 1 & 2

Voor de gebieden waarop deze dubbelbestemmingen rusten is het mogelijk dat archeologische resten in de ondergrond aangetroffen worden. Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat wanneer ingrepen in de bodem plaatsvinden dat hiervoor eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Door dit onderzoek kan gecontroleerd worden of deze resten aanwezig zijn en op welke wijze deze beschermd moeten worden.

Waterstaat – Waterkering

Een klein deel van het plangebied behoort tot een waterkering. Het is niet mogelijk om bouwkundige aanpassingen dan wel graafwerkzaamheden uit te voeren zonder toestemming van de beheerder.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Dit onderzoek dient in hoofdzaak om de gevolgen van een plan op de gemeentelijke exploitatie inzichtelijk te maken en daarmee voor de gemeente beheersbaar.

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de herziening van het bestemmingsplan Keenenburg V. De afweging dient in hoofdzaak in te gaan op de gevolgen van het plan op de gemeentelijke exploitatie.

Voor het voorgaande bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld aangezien een deel van de gronden van het plangebied nog in eigendom is van een derde en er geen anterieure overeenkomst is afgesloten. Met de herziening van het bestemmingsplan Keenenburg V is tevens een hernieuwd exploitatieplan opgesteld dat als onderdeel van de besluitvorming op het bestemmingsplan meegewogen wordt.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg verstuurd naar de relevante wettelijk vooroverleg partners. De wettelijk vooroverlegperiode liep van 14 januari 2015 tot 25 februari 2015. De volgende reacties zijn ontvangen op het plan:

- De Provincie Zuid-Holland en Archeologisch adviesorgaan (Archeologie Delft) hebben aangegeven geen commentaar te hebben op het plan.
- De gasunie heeft het volgende laten weten *'Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie 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. Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij'*.
- Het hoogheemraadschap Delfland heeft middels een brief twee opmerkingen gemaakt. De eerste opmerking omvat het aanpassen van de beleidsparagraaf ten aanzien van het nieuwe beleid over voorkomen van wateroverlast. Ten tweede verzoekt het Hoogheemraadschap de afspraak tussen gemeente en het hoogheemraadschap over het verbreden van de afvoerende watergang in het plangebied vast te leggen. Het bestemmingsplan is aangepast op beide verzoeken.

De Nota van Vooroverleg 'bestemmingsplan 1^e herziening Keenenburg V' waarin de reacties zijn gebundeld en van antwoord voorzien is als bijlage 8 toegevoegd aan het plan.

Gezien de beperkte beleidswijzigingen zoals ook beschreven in paragraaf 1.4 wordt het niet noodzakelijk geacht om een separaat inspraaktraject te houden vooruitlopend op de formele planologische procedure.

7.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft gedurende de ontwerpfase ter visie gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een reactie op het plan te geven. De ter visie periode duurde 6 weken en wel vanaf 20 maart 2015 tot en met 30 april 2015. Er zijn zes reacties op het plan binnengekomen.

De reacties zijn samengevat en beantwoord in de nota afdoening zienswijzen 'ontwerp bestemmingsplan 1^e herziening Keenenburg V'. Per reactie is aangegeven in hoeverre de reactie geleid heeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota is als bijlage 9 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

8 Bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan, Keenenburg V nieuwe dorpsrand Schipluiden, april 2015 v5, Ziegler | Branderhorst;
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder i.h.k.v. bestemmingsplan Keenenburg V te Schipluiden, kenmerk: PLA.14.02, 9 november 2014, Weel geluidadvies;
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, m11a0028 r01: "Verkennd bodemonderzoek Keenenburgweg en omstreken te Schipluiden" d.d. 25 mei 2011;
- Bijlage 4: Nader Bodemonderzoek, Kenmerk 442646, maart 2014, IDDS;
- Bijlage 5: Indicatief bodemonderzoek, Ingenieursbureau MOL, referentie 14775, mei 2013
- Bijlage 6: Aanvullende ecologische beoordeling, kenmerk ER20141103v01, Ecoresult, 12 November 2014.
- Bijlage 7: Rapportage Evaluatie Immobiel BUS sanering,
- Bijlage 8: Nota vooroverleg "bestemmingsplan 1e herziening Keenenburg V"
- Bijlage 9: Nota afdoening zienswijze "ontwerpbestemmingsplan "1^e herziening Keenenburg V".