



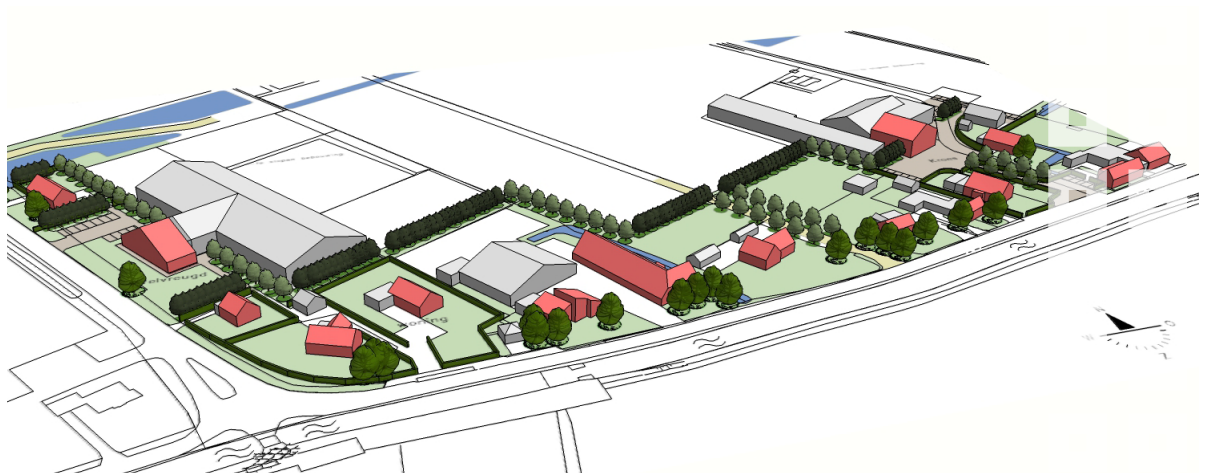
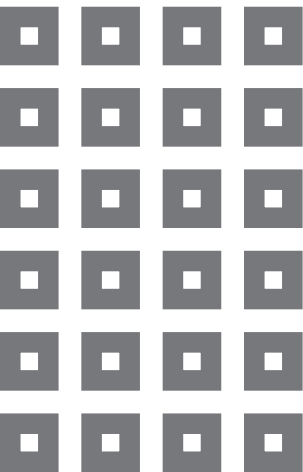
Gemeente Midden-Delfland



Bestemmingsplan “Kralingerhoek”



Vastgesteld

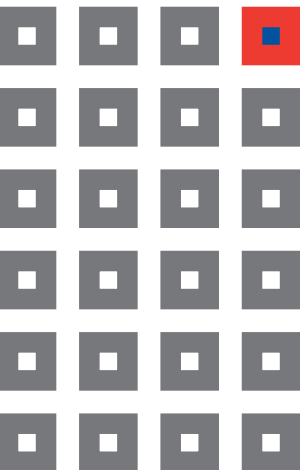


27 oktober 2015

Gemeente Midden-Delfland

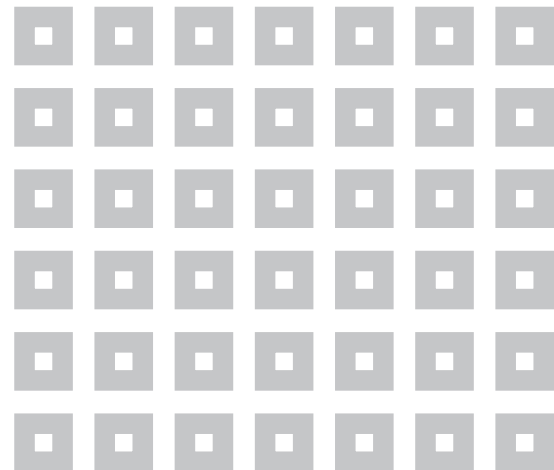
Bestemmingsplan “Kralingerhoek”

Vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



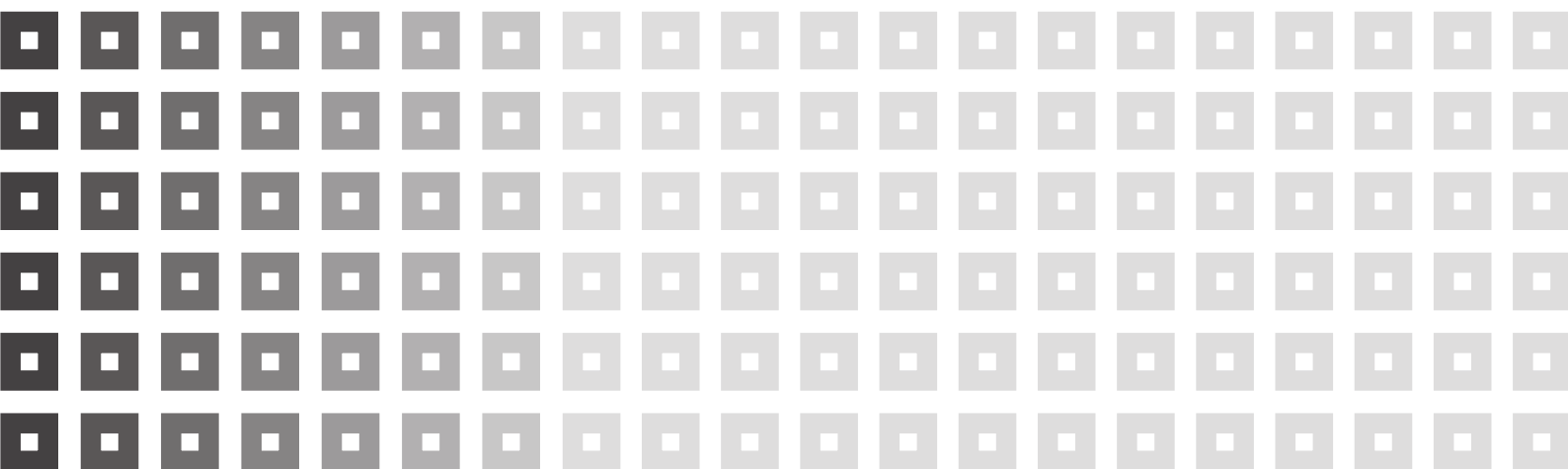
werknummer: 788.303.00
datum: 27 oktober 2015
bestand: J:\788\303\00\3.projectresultaat\d. vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	19 februari 2015
Ontwerp	1 juli 2015
Vaststelling	27 oktober 2015

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ontwikkeling	4
2.3	Voorgaand bestemmingsplan	7
2.4	Juridische aspecten	8
2.4.1	Planmethodiek	8
2.4.2	Toelichting op de regels	8
2.4.3	Geometrische plaatsbepaling en verbeelding	12
3	Ruimtelijke Ordening	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.4	Conclusie	20
4	Archeologie	21
4.1	Kader	21
4.2	Onderzoek	22
4.3	Conclusie	23
5	Cultuurhistorie	25
5.1	Kader	25
5.2	Onderzoek	26
5.3	Conclusie	26
6	Mobiliteit	27
6.1	Kader	27
6.2	Onderzoek	27
6.3	Conclusie	28
7	Natuur en landschap	29
7.1	Kader	29
7.2	Onderzoek	29
7.3	Conclusie	32

8	Water	33
8.1	Kader	33
8.2	Onderzoek	36
8.3	Conclusie	41
9	Milieu	43
9.1	Algemeen	43
9.2	M.e.r. beoordeling	43
9.3	Bodemkwaliteit	43
9.4	Akoestische aspecten	44
9.5	Luchtkwaliteit	46
9.6	Milieuzonering	48
9.7	Externe veiligheid	49
9.8	Overige belemmeringen	50
10	Uitvoerbaarheid	51
10.1	Economische uitvoerbaarheid	51
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
11	Procedure	53
11.1	Vorbereidingsfase	53
11.2	Ontwerpfase	54

Afzonderlijke bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: quickscan flora en faunawet Kralingerhoek te Midden-Delfland, Adviesbureau Mertens, rapportnr. 2014.1874, d.d. november 2014
- Bijlage 2: Beeldkwaliteit inrichting woonlint, Plan Kralingerhoek, Böhlingk architectuur, d.d. 12 februari 2015
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Bestemmingsplan 'Kralingerhoek', KuiperCompagnons, 10 maart 2015
- Bijlage 4: Vooroverlegreacties
- Bijlage 5: Aanvullende informatie Plan Kralingerhoek in relatie tot ruimtelijk beleid, KuiperCompagnons, 29 april 2015
- Bijlage 6: Beeldkwaliteit inrichting, Aanvullende notitie bij beeldkwaliteitsplan van 12 feb 2015, Plan Kralingerhoek, Böhlingk architectuur, d.d. 29 april 2015
- Bijlage 7: Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "Kralingerhoek"



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied



Afbeelding 1.2: globale begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De westrand van de gemeente Midden-Delfland wordt gekenmerkt door een overgangsgebied van 'gras naar glas'. Op de Westgaag, een oud bebouwingslint tussen Schipluiden en Maasland, is deze scheiding duidelijk zichtbaar. Ten oosten van het lint en gelijknamige water ligt het open veenweidegebied van de Dijkpolder. Aan de westzijde van de Westgaag ligt een verscheidenheid aan kleine en grote percelen met woonhuizen en bedrijfskavels. Achter deze zone ligt het glastuinbouwgebied van de Oude Campspolder.

De VOF Kralingerhoek is een samenwerkingsverband tussen de bedrijven Kroes en Welvreugd, beiden gevestigd aan de Westgaag in Maasland. De twee bedrijven beslaan samen een groot deel van de achterliggende percelen. De gronden met bedrijfsbebouwing en kantoorruimten zijn bereikbaar vanaf de Westgaag en liggen grotendeels in het zicht. De terreinen met (deels) verouderde opstallen en buitenopslag, doen afbreuk aan het kleinschalige en landelijke karakter van de overige bebouwing langs de Westgaag. Derhalve is een integrale herontwikkeling van de betreffende percelen wenselijk, hetgeen een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot stand kan brengen. Daarbij worden de doelstellingen uit het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsperspectief werkelijkheid en krijgt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een flinke impuls. Bovendien nemen ook de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavels in functioneel en economisch opzicht toe.

De aanwezige bedrijven in het plangebied hebben te kennen gegeven dat de bedrijfsactiviteiten en de beschikbare ruimte niet meer in overeenstemming zijn. Dit heeft nadelige consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit van het terrein, de uitstraling op het bebouwingslint en een efficiënte bedrijfsvoering. De wens is om op de huidige locatie de bedrijfsactiviteiten van de lokaal aanwezige bedrijven die binding hebben met het gebied uit te breiden.

Naar aanleiding van de hiervoor benoemde ruimtelijke knelpunten en de wensen van ondernemers is in samenspraak met de gemeente Midden-Delfland een ruimtelijk plan opgesteld. Dit plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente nastreeft, alsmede aan de wensen van de ondernemers om hun bedrijfsvoering op de huidige locatie uit te breiden en voort te kunnen zetten.

Voor de betreffende percelen geldt momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied Gras", dat op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Midden-Delfland is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie gedetailleerd bestemd, waardoor de beoogde herontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit plan biedt de mogelijkheid om de gewenste kwaliteitsverbeteringen te borgen. Zo wordt ook voldaan aan de provinciale regelgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, ten noorden van de kern Maasland.

Het plangebied omvat diverse (bedrijfs)percelen tussen de Westgaag en het glastuinbouwgebied van de Oude Campspolder. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de agrarische gronden gelegen achter het perceel Westgaag 28. Aan de zuidzijde vormt Westgaag de begrenzing, terwijl het plangebied aan de westzijde begrensd wordt door de Burgerweg. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de glastuinbouwcomplexen aan de Burgerweg 6b en 8. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in de afbeeldingen 1.1 en 1.2.

1.3 Bij het plan behorende stukken

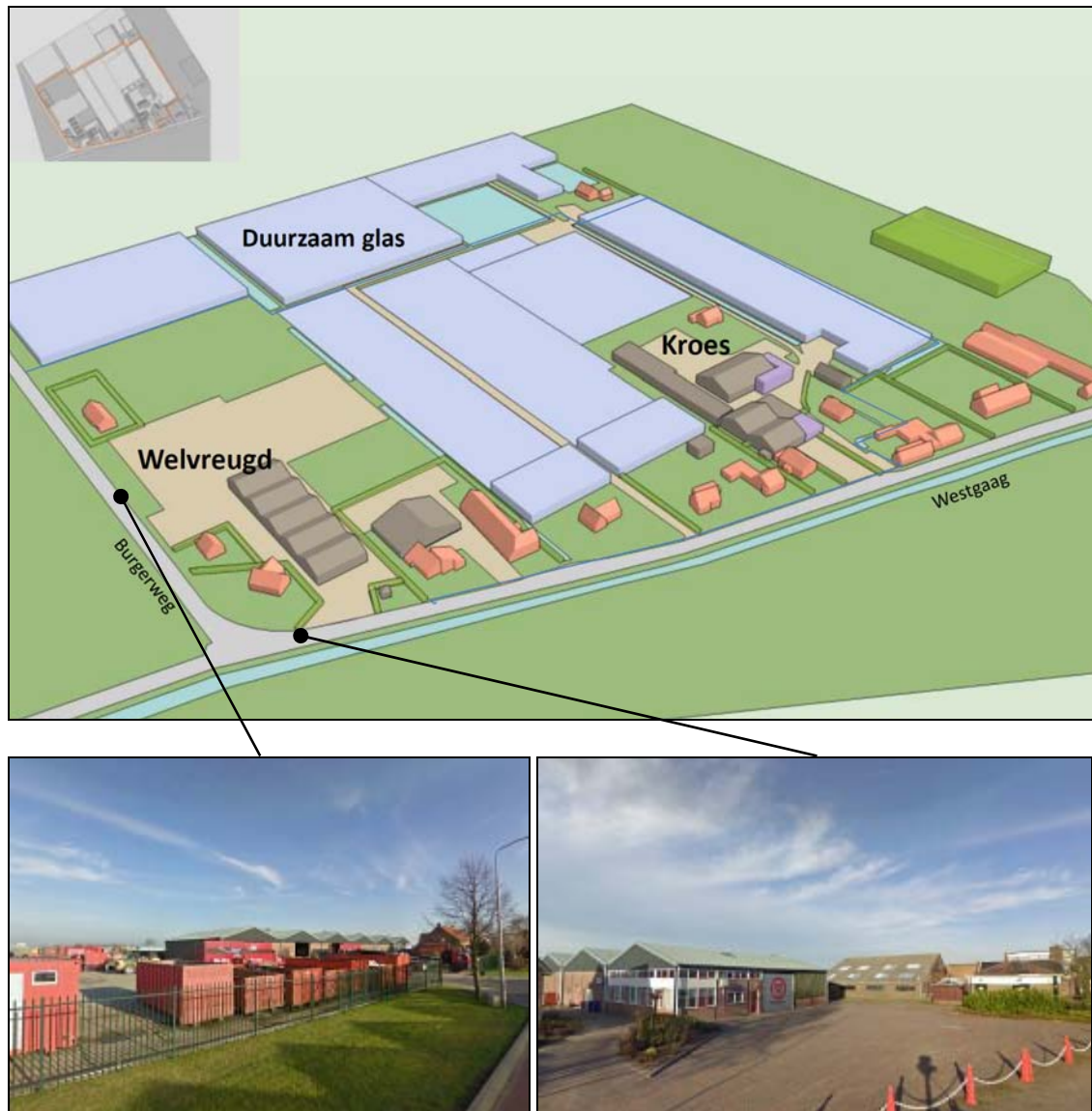
Het bestemmingsplan 'Kralingerhoek' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald¹ en analoog verbeeld door middel van een verbeelding ('plankaart'). Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting inclusief bijlagen/onderzoeken. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied omvat diverse percelen op de hoek Westgaag – Burgerweg, ten noorden van de kern Maasland. In de huidige situatie zijn in het plangebied diverse woonfuncties aanwezig (zie afbeelding 2.1; in oranje). Deze functie komt voornamelijk terug in het lint van de Westgaag, maar ook aan de Burgerweg en eenmalig midden in het plangebied tussen de bedrijvigheid en glas. Naast woningen zijn er twee bedrijven in het plangebied aanwezig: Kroes Aannemingsbedrijf B.V. (hierna: Kroes) en Welvreugd B.V. (hierna: Welvreugd). Kroes is een aannemingsbedrijf dat actief is in de grond-, weg en waterbouw, civiele betonbouw en tuinbouw in de regio en voor de lokale overheid. Welvreugd is actief in (machinale) grondbewerkingen en boringen (o.a. warmteboringen).



Afbeelding 2.1: huidige situatie plangebied, gezien vanaf de burgerweg (links) en Westgaag (rechts)

Het merendeel van het plangebied is bestemd voor glastuinbouw. Diverse glasopstanden in het plangebied zijn reeds in 2010/2011 gesloopt. Dit vanwege de bouwkundige staat van de glasopstanden, de inefficiënte structuur en de wens van de ondernemers om de gronden in de toekomst te gebruiken ten behoeve van uitbreiding van hun bedrijfsactiviteiten. Al enige tijd zijn de ondernemers in gesprek met de gemeente om te komen tot een nadere herontwikkeling van de locatie dat past bij de kwaliteiten van Midden-Delfland.

Knelpunten

In de bestaande situatie zijn er diverse knelpunten aanwezig. Zo wordt het beeld vanaf de Burgerweg en Westgaag hoofdzakelijk bepaald door bedrijfsmatige bebouwing en verrommelde bedrijfsspercelen, onder meer als gevolg van een gebrek aan opslagruimte (zie afbeelding 2.1), hetgeen niet aansluit bij het cultuurhistorische karakter van het lint langs de Westgaag. Zo vindt onder meer de ontsluiting van (zwaar) bedrijfsverkeer plaats op de Westgaag, een recreatieve route tussen Schipluiden en Maassluis. Daarnaast is er een burgerwoning (Westgaag 42b) aanwezig die volledig wordt ingesloten door glastuinbouwcomplexen en bedrijfsactiviteiten. De aansluiting op het bebouwingslint Westgaag is daarmee volledig verloren gegaan.

2.2 Ontwikkeling

Wensen van ondernemers

De aanwezige bedrijven in het plangebied hebben te kennen gegeven dat de bedrijfsactiviteiten en de beschikbare ruimte niet meer in overeenstemming zijn en dit nadelige consequenties heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en een efficiënte bedrijfsvoering. De wens is om op de huidige locatie de bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Deze wens komt voort uit het feit dat de bedrijven te midden van hun werkgebied zijn gelegen, met name de regio Midden-Delfland en het omringende gebied is essentieel. Daarnaast zijn de huidige bedrijfs- en kantoorruimtes gedateerd, niet efficiënt ingedeeld en versnipperd over het terrein gesitueerd. Vernieuwing van de bestaande bedrijfsbebouwing is dan ook noodzakelijk. Ook vormt de koppeling tussen wonen en werken een belangrijk element voor de dagelijkse bedrijfsvoering.

Om een efficiënte bedrijfsvoering te bewerkstelligen, is een betere scheiding van grond- afval- en groenafvalstromen noodzakelijk. De huidige opslaglocatie heeft zijn grenzen bereikt. Bovendien leidt schaalvergroting bij opdrachtgevers tot grotere projecten, hetgeen om meer opslagcapaciteit vraagt. Ook leiden andere aanbestedingsvormen tot een extra kantoorbehoefte, ten behoeve van de werkvoorbereiding, calculatie, projectleiding en administratie. Zodoende bestaat de wens om moderne kantoorfaciliteiten te realiseren, geclusterd op één plek.

Toekomstige situatie

Naar aanleiding van de hiervoor benoemde ruimtelijke knelpunten en de wensen van ondernemers is in samenspraak met de gemeente Midden-Delfland een ruimtelijk plan opgesteld. Dit plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente nastreeft, alsmede aan de wensen van de ondernemers om hun bedrijfsvoering op de huidige locatie uit te breiden en voort te kunnen zetten.

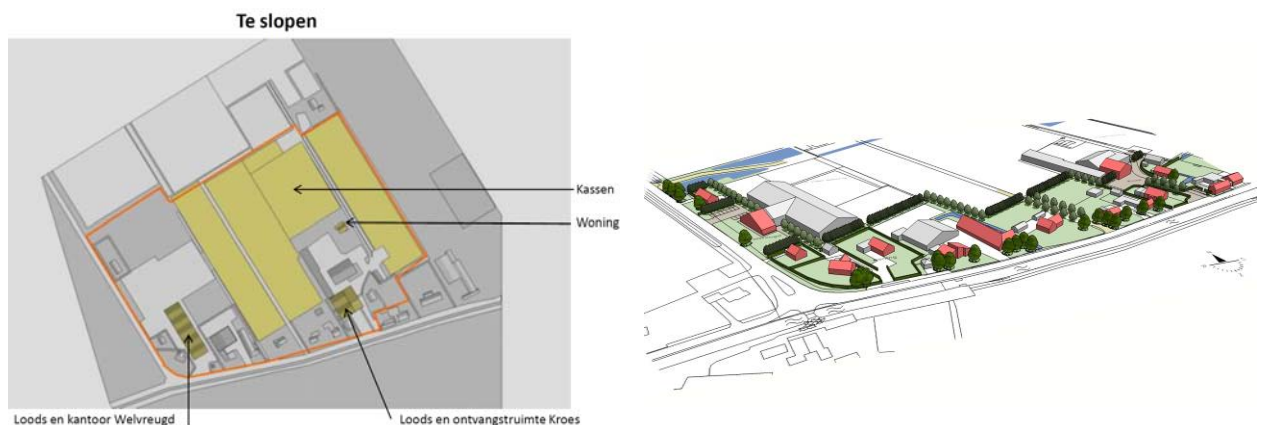
De volgende elementen staan in de planvorming centraal:

1. Kwaliteitsimpuls van het lint
2. Scheiden van verkeerssoorten
3. Lint los in het landschap

Kwaliteitsimpuls van het lint

Om het bebouwingslint Westgaag te versterken worden de thans aanwezige bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk in de tweede bebouwingslijn ondergebracht, teneinde het bebouwingslint te versterken en waar mogelijk te vergroenen. Om dit te realiseren worden de loods en het kantoor van Welvreugd en de loods en ontvangstruimte van Kroes gesloopt. Hierdoor worden de bedrijfsmatige activiteiten van de twee bedrijven uit de eerstelijnsbebouwing aan de Westgaag gehaald. Op deze manier ontstaat er ruimte om de burgerwoning, die momenteel ligt ingesloten tussen de glastuinbouwcomplexen en bedrijfsbebouwing, aan het lint te situeren. Zodoende wordt het bebouwingsbeeld van het woonlint versterkt.

Verder bestaat het voornemen om de bestaande kassen achter de woningen aan Westgaag 50a en 52 te saneren, waardoor het bebouwingslint een groener en meer open karakter krijgt. Door de bestaande kassen te saneren, zal het totale aantal vierkante meters aan bebouwing sterk afnemen. Een andere grote wijziging die voortvloeit uit de gewenste ontwikkeling is de aanpassing van de bestaande erven van Kroes en Welvreugd. Beide bedrijven krijgen een erf wat aansluit bij de uitstraling en het karakter van het lint.



Afbeelding 2.2: links de te slopen bebouwing, rechts de toekomstige situatie van het bebouwingslint

Scheiden van verkeerssoorten

Uit een knelpuntenanalyse die is uitgevoerd voor de Westgaag is gebleken dat de menging van autoverkeer en vrachtverkeer, in combinatie met langzaam verkeer tot problemen leidt. Het autoverkeer en zware vrachtverkeer van Kroes wordt in de huidige situatie direct op de Westgaag ontsloten. Dit zorgt voor een onoverzichtelijke, ongewenste en onveilige situatie. In de planvorming is daarom rekening gehouden met een scheiding tussen enerzijds het vrachtverkeer en verkeer ten behoeve van personeel en anderzijds het verkeer ten behoeve van klanten voor het kantoor. Door deze scheiding wordt het vrachtverkeer en het verkeer ten behoeve van het personeel niet meer op de Westgaag ontsloten, maar op de Burgerweg. Dit sluit aan bij de visie van de Westgaag, waarin de Westgaag zoveel mogelijk wordt ontzien voor gemotoriseerd verkeer. De Westgaag wordt daarmee aantrekkelijker voor het recreatief fietsverkeer.

Lint los in het landschap

De bestaande bebouwing langs de Westgaag is een sterke mate verweven met de achterliggende bedrijvigheid en glastuinbouw. Bij de planvorming is bekeken in hoeverre het bebouwingslint los kan worden getrokken van de aanwezige bedrijvigheid en als op zichzelf staand element in het landschap kan worden gepositioneerd. De visie voor de Westgaag beschrijft het 'losleggen' van het bebouwingslint in het landschap, door de aanwezige bedrijvigheid tussen het duurzame glastuinbouwcomplex van de Oude Campspolder en de Westgaag aan te pakken.

ken. Het volledig losleggen van het lint in het landschap is een lastig te realiseren ambitie, met name door de ligging van de bedrijvigheid aan de Burgerweg en de hoeveelheid aan bedrijvigheid.

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt getracht de afstand tussen het bebouwingslint en de daarachter gelegen bedrijfsbebouwing te vergroten, door het amoveren van resterende glasopstanden en een groene inrichting van het vrijkomende gebied. Waar het fysiek lostrekken van het bebouwingslint niet mogelijk blijkt, is gekozen voor een kwalitatieve versterking van het lint. Zowel aan de Westgaag als de Burgerweg is getracht de bedrijvigheid op een passende wijze af te schermen, met toepassing van gebiedseigen beplanting en rekening houdend met de cultuurhistorische kavelpatronen van de polder.



Afbeelding 2.3: impressie toekomstige situatie waarbij het lint los in het landschap is gelegen, met daarachter de mogelijke invulling van de nieuwe bedrijfsbebouwing.

Programma (functioneel)

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bestemd voor glastuinbouw. Diverse glasopstanden in het plangebied zijn reeds gesloopt in 2010/2011. In navolging daarvan zullen de nog aanwezige glasopstanden eveneens worden gesaneerd. De ruimte die hierdoor ontstaat biedt de mogelijkheid de eerstelijns (woon)bebouwing aan het lint te versterken en vergroenen. Zo zal het oppervlakte aan water en groen in de toekomstige situatie nagenoeg verdubbelen (zie ook tabel 2.1). Door de bestaande bedrijvigheid in het lint naar het achtergelegen gebied te verplaatsen, wordt bovendien ruimte gecreëerd voor de inpassing van één nieuwe woning. Per saldo zal het aantal woningen overigens niet toenemen, omdat de woning aan Westgaag 42b wordt gesloopt.

In het achtergelegen gebied (tweedelijnsbebouwing) ontstaat ruimte voor de gewenste uitbreiding van de bedrijven Kroes en Welvreugd. De resterende gronden kunnen worden uitgegeven aan een derde - nader te bepalen - bedrijf. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat het betreffende bedrijf een te saneren bedrijfslocatie elders in het buitengebied van Midden-Delfland achterlaat, waardoor ter plaatse ook een kwaliteitsverbetering optreedt.

Project Kralingerhoek	Bestaand	Nieuw	Verschil	%
Glas/glasbestemming	32.500	-	32.500-	
Bedrijfsgebouw	3.405	13.750	10.345	
Kantoor	495	1.500	1.005	
Subtotaal	36.400	15.250	21.150-	-58%
Bebouwingsdichtheid	60%	25%	-35%	
Opslag en parkeren	13.345	20.275	6.930	52%
Weg		3.500	3.500	
Water / Groen	11.405	22.125	10.720	94%
Totaal	61.151	61.151	0-	

Tabel 2.1: overzicht toekomstige programma ten opzichte van het huidige programma

2.3 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggende plangebied geldt, totdat het voorliggende plan in werking is getreden, het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' is het plangebied voorzien van diverse bestemmingen. De aanwezige bedrijven in het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Daarnaast zijn de burgerwoningen aan het lint, alsmede de ingesloten woning tussen de bedrijvigheid en tuinbouwcomplexen, voorzien van de bestemming 'Wonen'. Aan de voorzijde van de woningen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Het overige deel van het plangebied, waaronder de (voormalige) glasopstanden en bijbehorende bedrijfswoningen aan het lint, zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden' (zie afbeelding 2.4).



Afbeelding 2.4: uitsnede vigerende plankaart met in rood de begrenzing van het plangebied 'Kralingerhoek'

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de Kralingerhoek, waarbij het bestaande bebouwingslint wordt vergroend en primair een woonfunctie krijgt. Parallel hieraan wordt de bestaande bedrijvigheid naar het achtergelegen gebied verplaatst. Omdat in het huidige bestemmingsplan de bestaande situatie is bestemd, is de beoogde herontwikkeling van de Kralingerhoek in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Uit oogpunt van enerzijds rechtszekerheid en om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voldoende te kunnen borgen, en anderzijds om voldoende flexibiliteit te bieden, is in het voorliggende bestemmingsplan de toekomstige situatie vrij gedetailleerd vastgelegd in een eindbestemming. De bestaande woningen aan de Westgaag, alsmede het bestaande loonbedrijf aan Westgaag 56, zijn conserverend bestemd in het voorliggende bestemmingsplan. De bestaande bestemmingsregeling is daarbij (grotendeels) één-op-één overgenomen. Voor het achterliggende gebied – de bedrijvenzone – is grotendeels een globale eindbestemming opgenomen. Een eindbestemming biedt een directe bouwtitel, wat betekent dat wanneer het bouwplan past binnen de in de bestemming genoemde regels, een bouwvergunning ('omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen') kan en moet worden afgegeven.

Een klein gedeelte van de bedrijvenzone is voorzien van een uit te werken bestemming. Deze uit te werken bestemming dient binnen de planperiode van het bestemmingsplan (= 10 jaar) uitgewerkt te worden conform de gestelde uitwerkingsregels. Voor de gronden met de uit te werken bestemming geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden. Tot het uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt ter plaatse een bouwverbod.

2.4.2 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

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

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn diverse begrippen verklaard, die in de regels zijn opgenomen. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in hoofdstuk 1 het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Bedrijf

Het bestaande loonbedrijf aan de Westgaag 56 is conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De vigerende regeling is inhoudelijk niet gewijzigd en één op één overgenomen in dit bestemmingsplan.

Bedrijf - 2

De nog te ontwikkelen bedrijvenzone is voorzien van de bestemming 'Bedrijf - 2'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met daaraan ondergeschikt tevens groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen. Daarnaast is het bedrijf Welvreugd conform het vigerende bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch aanverwant bedrijf'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor een agrarisch aanverwant bedrijf.

Gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het maximum bebouwingspercentage niet meer dan 50% mag bedragen. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. Met een afwijking is een goothoogte van 7 meter toegestaan. Daarnaast is geregeld dat de representatieve zijde van de bedrijfsbebouwing in het figuur 'gevellijn' wordt gebouwd, teneinde de ruimtelijk kwaliteit van het bebouwingslint te waarborgen. Vóór de gevellijn is, ter plaatse van het bedrijf Kroes, een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – opslag" opgenomen waarmee buitenopslag tussen het toekomstige kantoor en de woningen aan de Westgaag wordt uitgesloten.

Tevens is bepaald dat binnen de bestemmingen 'Bedrijf - 2' en/of 'Groen - Landschappelijke overgangszone' dient te worden voorzien in minimaal 3.500 m² water ten behoeve van de waterberging, tenzij met het Hoogheemraadschap anders overeengekomen.

Tot slot is in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarin is geregeld dat het gebruik van de gronden met de bestemming Bedrijf - 2 voor de uitoefening van een bedrijf uitsluitend is toegestaan als voldaan is aan het erfinrichtingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat de toekomstige bedrijfsbebouwing landschappelijk wordt ingepast en het bebouwingslint Westgaag vergroend wordt.

Groen – Landschappelijke overgangszone

De overgangszone aan de oostzijde van het plangebied en een deel van de gronden achter de eerstelijns bebouwing aan de Westgaag zijn voorzien van de bestemming 'Groen – Landschappelijke overgangszone', teneinde de landschappelijke overgang van de voorziene bedrijvigheid naar de omgeving te waarborgen. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor de aanleg van groenvoorzieningen, waterpartijen en natuurvriendelijke oevers en tuinen. Tevens is bepaald dat binnen de bestemmingen 'Bedrijf - 2' en/of 'Groen - Landschappelijke overgangszone' dient te worden voorzien in minimaal 3.500 m² water ten behoeve van de waterberging, tenzij met het Hoogheemraadschap anders overeengekomen.

Tuin

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

Verkeer

De bestemming verkeer is gegeven aan de strook gronden die de ontsluiting van de nieuwe bedrijven omvat. Naast een verkeersfunctie is hier ook een belangrijke wateropgave voorzien. De bestemming verkeer is tevens gegeven aan de entree's of inritten van de bedrijfskavels vanaf de Westgaag. Hier geldt echter een beperking. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is alleen verkeer toegestaan ten dienste van de kantoorfuncties van de bedrijven en bezoekers. Vrachtverkeer en bedrijfsgerelateerde verkeersstromen worden via de nieuwe ontsluiting aan de noordzijde afgehandeld.

Wonen

De in het plangebied aanwezige burgerwoningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bedoeld voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen en bij de bestemming behorende voorzieningen. In de bouwregels is vastgelegd dat het uitsluitend is toegestaan gebouwen op te richten binnen het aangegeven bouwvlak. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 meter.

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten, wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Er wordt van uitgegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten van ten hoogste 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m².

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

Bedrijf – Uit te werken

De bestemming 'Bedrijf – Uit te werken' is opgenomen voor de gronden tussen de beoogde uitbreidingslocaties van Kroes en Welvreugd. Deze gronden kunnen worden uitgegeven aan een derde - nader te bepalen - bedrijf. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat het betreffende bedrijf een te saneren bedrijfslocatie elders in het buitengebied van Midden-Delfland achterlaat, waardoor ter plaatse ook een kwaliteitsverbetering optreedt. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de uitwerkingsregels. Inhoudelijk is de uit te werken bestemming grotendeels gelijk aan de bestemming 'Bedrijf – 2'.

Gelet op de uit te werken bestemming dienen de gronden binnen de planperiode van het bestemmingsplan (= 10 jaar) uitgewerkt te worden conform de gestelde uitwerkingsregels. Voor de gronden met de bestemming "Bedrijf – Uit te werken" geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden. Tot het uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt ter plaatse een bouwverbod.

Waarde – Archeologie 3 en 4 (dubbelbestemming)

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn opgenomen voor de gronden met een archeologische verwachting, die nog niet zijn vrijgegeven voor

verdere ontwikkeling. Middels de dubbelbestemming is geregeld dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan het bevoegd gezag dient te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van de voorgenomen percelen, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de aanwezige waterkeringen is de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” opgenomen. Op deze gronden is de keur het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien waterschapsbelangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de beoordeling van bouw aanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is onder meer bepaald dat het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte niet is toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling en verbeelding

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepaling kent een schaal van 1 : 1.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van geometrisch bepaalde bestemmingen. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Ook maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. De voorgenoemde documenten zijn op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten.

In het programma Ruimte en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aangegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden. Indien de ontwikkeling niet binnen BSD gerealiseerd kan worden door middel van herstructureren, transformeren of verdichten, dient aangetoond te worden dat de locatie buiten BSD multimodaal ontsloten is. Het aanbod aan vervoersmodaliteiten op een locatie bepaalt de meest duurzame locatie buiten BSD.

Naast het verplicht toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking maakt de provincie onderscheid in drie soorten ontwikkelingen, waar -afhankelijk van de ontwikkeling- bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing en grootschalige(r) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt.

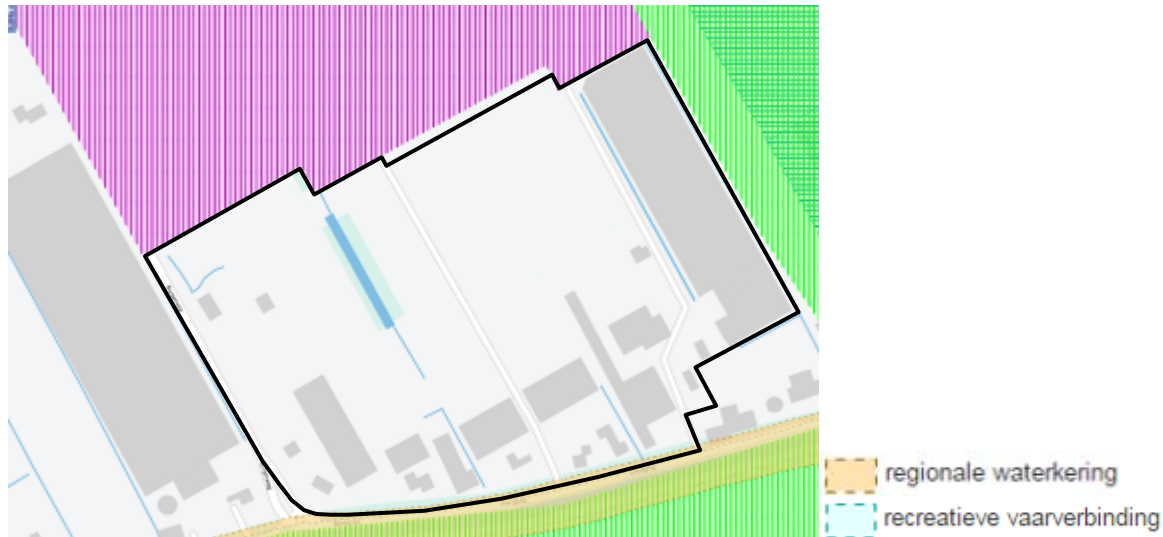
Het bebouwingslint langs de Westgaag is in het Programma Ruimte aangeduid als bestaande bebouwde ruimte. Het gebied ten oosten en zuiden van het plangebied is aangemerkt als veenlandschap.



Afbeelding 3.1: uitsnede Programma Ruimte

Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De Verordening Ruimte 2014 vervangt de Verordening Ruimte van 2 juli 2010 (inclusief de wijzigingen van latere datum).



Afbeelding 3.2: uitsnede Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte is de Westgaag aangeduid als recreatieve vaarverbinding. Omdat de Westgaag buiten het plangebied is gelegen, gelden er geen verplichtingen vanuit de Verordening Ruimte. Tevens is de Westgaag aangemerkt als regionale waterkering. Om de instandhouding van de waterkering te waarborgen is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op deze gronden is een keur het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien waterschaps-

belangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de boordeling van bouw-aanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Ladder van duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht.

Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ad. a. De bedrijven Kroes en Welvreugd hebben te kennen gegeven dat de bedrijfsactiviteiten en de beschikbare ruimte ter plaatse van het plangebied niet meer in overeenstemming zijn en dit nadelige consequenties heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en een efficiënte bedrijfsvoering. De wens is om op de huidige locatie de bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Deze wens komt voort uit het feit dat de bedrijven te midden van hun werkgebied zijn gelegen, met name de regio Midden-Delfland en het omringende gebied is essentieel. Daarnaast zijn de huidige bedrijfs- en kantoorruimtes gedateerd, niet efficiënt ingedeeld en versnipperd over het terrein gesitueerd. Vernieuwing van de bestaande bedrijfsbebouwing is dan ook noodzakelijk. De bedrijfspercelen met (deels) verouderde opstallen en buitenopslag, doen bovendien afbreuk aan het kleinschalige en landelijke karakter van het bebouwingslint Westgaag. Dat geldt ook voor de verouderde glasopstanden in het lint, waarvan een deel reeds geamoveerd is ten behoeve van het voorliggende initiatief.

Gelet op het voorgaande is een integrale herontwikkeling van de betreffende percelen wenselijk, hetgeen een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot stand kan brengen. Bovendien nemen ook de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavels in functioneel en economisch opzicht toe. Daarmee is de actuele (maatschappelijke) behoefte van de voorliggende ontwikkeling in voldoende mate aangetoond.

Overigens biedt het voorliggende bestemmingsplan mogelijkheden om een derde – nog nader te bepalen – bedrijf ruimtelijk in te passen. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat het betreffende bedrijf een te saneren bedrijfslocatie elders in het buitengebied van Midden-Delfland achterlaat, waardoor ter plaatse ook een kwaliteitsverbetering optreedt. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeente Midden-Delfland om het buitengebied verder te vergroenen.

Ad. b. Het voorliggende plangebied is grotendeels gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Uitsluitend de eerstelijns bebouwing aan Westgaag is aangemerkt als bebouwde ruimte (zie afbeelding 3.1). Daarmee wordt niet voldaan aan punt b van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad c. Omdat de beoogde ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, dient gebruik te worden gemaakt van een locatie, wordt gebruik gemaakt van locaties die passend ontsloten zijn en aansluiten bij de doelstellingen en richtlijnen van de kwaliteitskaart.

Kwaliteitsverbetering en relatie artikel 2.2.1 Verordening ruimte 2014

De provincie geeft in het programma ruimte aan dat de focus op kwaliteit om een andere houding van de provincie vraagt. *“Elk gebied kent andere opgaven, andere spelers en andere coalities. De opgave wordt om ruimte te geven aan lokale en regionale initiatieven die bijdragen aan de gewenste kwaliteit. Daarbij passen maatwerk, flexibiliteit en een verbindende rol van de provincie. Dat heeft gevolgen voor de programmeringsopgaven en de ruimtelijke reserveringen voor bedrijventerreinen in de verschillende regio's.”*

De ontwikkeling vormt een nieuwe stedelijke ontwikkelingen die niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden. Daarom dient onderbouwd te worden dat de locatie past in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is.

In lid 1 van het betreffende artikel is aangegeven dat de ruimtelijke ontwikkeling dient te passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Op dit moment wordt de aard en schaal van het gebied reeds bepaald door de aanwezige bedrijven en gedomineerd door bedrijfsactiviteiten en grootschalige glastuinbouwcomplexen aan de rand van het gebied. Er is geen sprake van een open en groen buitengebied zoals elders langs de linten in het buitengebied van Midden-Delfland. Omdat de kwaliteitskaart echter geen passend richtpunt bevat, is tevens gekeken naar sub 2 van lid 1 van artikel 2.2.1. Hierin is aangegeven dat de ontwikkeling slechts toelaatbaar is indien de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft en sprake is van een zorgvuldige inbedding in de omgeving. De ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van bedrijfsbebouwing op het achterterrein. De voorzijde, het bebouwingslint, kan daardoor een vergroening ondergaan. Hierdoor ontstaat een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan het bebouwingslint en wordt het verrommelde achterterrein op duurzame wijze heringericht. Het lint vergroend en bedrijfsbebouwing wordt aan het oog onttrokken. Sub 3 van lid 1 geeft aan dat, zo nodig, een integraal ontwerp noodzakelijk is. Ook daaraan wordt in het voorliggende plan voldaan. In de bijlage is het beeldkwaliteitplan voor de herontwikkeling opgenomen, waarin is aangegeven op welke wijze aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan en tot een integraal ontwerp is gekomen, dat bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Lid 2 van artikel 2.2.1. betreft gebieden met een beschermingscategorie 1 of 2. Hiervan is geen sprake.

Lid 3 van artikel 2.2.1. geeft aan welke aanvullende maatregelen mogelijk van toepassing kunnen zijn. Ten aanzien van lid 1 is reeds gesteld dat de voorliggende ontwikkeling feitelijk niet binnen het buitengebied van Midden-Delfland past, maar gezien de lokale binding van de bedrijven Kroes en Welvreugd toch wenselijk wordt geacht. Met aanvullende maatregelen blijft de ruimtelijke kwaliteit niet alleen per saldo ten minste gelijk, maar zal deze zelfs sterk verbeteren. De in lid 3 genoemde maatregelen bestaan uit (een combinatie van):

- duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bestemd voor glastuinbouw. Diverse glasopstanden in het plangebied zijn reeds gesloopt in 2010/2011. In navolging daarvan zullen de nog aanwezige glasopstanden eveneens worden gesaneerd. In totaal zal de bebouwingsdichtheid (en verharding) in het plangebied met 58% afnemen. De ruimte die hierdoor ontstaat biedt de mogelijkheid de eerstelijns (woon)bebouwing aan het lint te versterken en vergroenen. Zo zal het oppervlakte aan water en groen in de toekomstige situatie nagenoeg verdubbelen, waarbij aandacht is voor nieuwe zichtrelaties, gebiedseigen beplanting en kenmerkende landschapselementen, zoals Elzen, Wilgen en houtwallen. Daarnaast wordt de onderliggende landschappelijke (noord-zuidgeoriënteerde) verkavelingsstructuur als uitgangspunt gehanteerd voor de ontwikkeling van het gebied, waardoor de beoogde ontwikkeling op zorgvuldige wijze wordt ingebed in de bestaande landschappelijke structuur. De landschappelijke overgangszone met groen en water aan de westzijde van het plangebied waarborgt de overgang naar het omliggende landschap.

In het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd is aangegeven op welke wijze bovengenoemde maatregelen leiden tot een integraal ontwerp dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Hiermee wordt tevens voldaan aan lid 4 van artikel 2.2.1. waarin een beeldkwaliteitsparagraaf voor ontwikkelingen buiten het bestaand stad- en dorpsgezicht wordt gevraagd.

Tot slot zal het plangebied in de toekomstige situatie ontsloten worden via de Burgerweg. Door het vrachtverkeer en het verkeer ten behoeve van het personeel niet langer op de Westgaag te ontsluiten, wordt de Westgaag ontzien voor gemotoriseerd verkeer en ontstaat meer ruimte voor langzaam verkeer. De sluit aan bij het recreatieve karakter van de Westgaag.

Gelet op het voorgaande is sprake van een substantiële kwaliteitsverbetering van het bestaande buitengebied. Indien zich op termijn een derde bedrijf in het plangebied vestigt, kan ook elders in het buitengebied van Midden-Delfland een belangrijke kwaliteitsslag worden gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan is namelijk een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarin is geregeld dat de gronden met de bestemming 'Bedrijf – Uit te werken' uitsluitend mogen worden uitgewerkt ten behoeve van een bedrijf dat een te saneren bedrijfslocatie elders in het buitengebied van Midden-Delfland achterlaat waarbij de gebouwen en verharding van het bedrijf worden verwijderd en de bestemming veranderd in een 'groen-agrarische bestemming'.

3.3 Gemeentelijk beleid

Speerpunten in het gemeentelijk beleid zijn het openhouden en versterken van het Midden-Delfland gebied en het versterken en behouden van vitale dorpen in Midden-Delfland. Voor de eerste kernopgave is de gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 ontwikkeld.

Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (2011)

Voor het gehele grondgebied van Midden-Delfland is een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid vast. Midden-Delfland wil ten volle gebruikmaken van de mogelijkheden die de Wro biedt. De hoofddoelen van de structuurvisie zijn daarom als volgt geformuleerd:

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

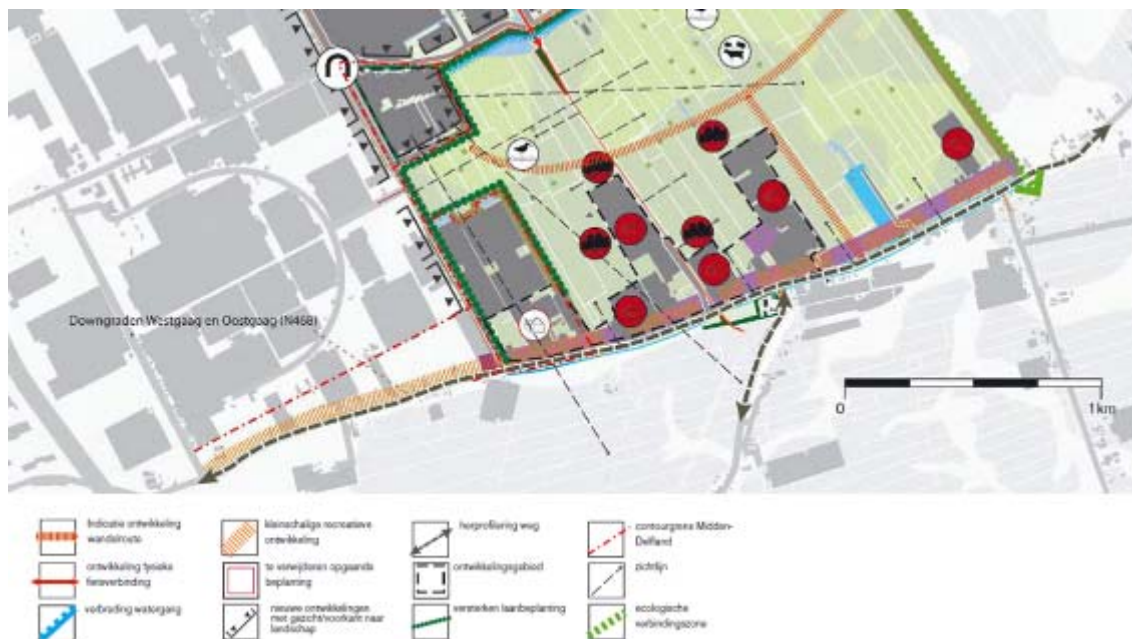
De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025, de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 en het Landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie.

Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland

Het LOP is een concretisering van de zeven thema's uit Midden-Delfland® 2025 uit 2005. Nieuwe ontwikkelingen hebben invloed op het landschap. Deze ontwikkelingen dienen zodanig te worden geleid dat de kernkwaliteiten van het Midden-Delflandgebied in stand kunnen worden gehouden en verder verrijkt en versterkt kunnen worden. De kernkwaliteiten betreffen de agrarische identiteit, de openheid, het robuuste watersysteem, de robuuste natuur, de cultuurhistorische waarden en de verbinding tussen stad en land.

Het plangebied Kralingerhoek is opgenomen in de ontwikkelingsrichting van de Kralingerpolder. De gewenste ontwikkelingsrichting van de Kralingerpolder biedt diverse aanknopingspunten waar rekening mee moet worden gehouden:

- de downgrading van de Westgaag tot landelijke verbindingsweg met lage intensiteit;
- herprofilering van de Burgerweg waarbij de nadruk wordt gelegd op een landelijk karakter;
- bij verwijdering van glas in de zuidwesthoek van de polder is er een mogelijkheid voor compensatie in de vorm van kleinschalige rode ontwikkelingen (rood voor rood);
- versterking van de laanbeplanting;
- het behoud en versterken van zichtrelatie door o.a. verwijderen van losse glasopstanden in het open agrarisch gebied
- het behoud en versterken van cultuurhistorische linten en erven door middel van bijvoorbeeld het stimuleren van het herstel van karakteristieke erfinrichtingen en opritten, om daarmee de samenhang van het lint te verbeteren.



Afbeelding 3.3: uitsnede kaart ontwikkelingsrichting Kralingerpolder

De voorliggende ontwikkeling is passend binnen de kaders van het landschapontwikkelingsperspectief (LOP). Door het vrachtverkeer in de toekomstige situatie op de Burgerweg te ontsluiten, zal de verkeersintensiteit op de Westgaag afnemen en worden conflicten tussen langzaam verkeer en (vracht)autoverkeer ontmoedigd. De glasopstanden in het gebied zijn (of worden) gesloopt, waardoor ruimte ontstaat voor kleinschalige rode ontwikkelingen, in dit geval bedrijvigheid. Belangrijk uitgangspunt daarbij is de landschappelijke inpassing van de (bedrijfs)bebouwing, waarbij aandacht is voor nieuwe zichtrelaties en laanbeplanting. Daarnaast wordt de onderliggende landschappelijke (noord-zuidgeoriënteerde) verkavelingsstructuur als uitgangspunt gehanteerd voor de ontwikkeling van het gebied. Tot slot is aan de westzijde van het plangebied en achter de eerstelijns bebouwing aan de Westgaag ruimte gereserveerd voor een landschappelijke overgangszone met groen en water, waardoor de bedrijvigheid op subtielere wijze wordt ingebed in het omliggende landschap. Hiertoe is een inrichtingsplan opgesteld, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Concept Visie Westgaag

Omdat het Landschapontwikkelingsperspectief geen concrete uitwerking bevat voor een groot gedeelte van de Westgaag is in 2012 een concept-visie opgesteld waarin voor de gehele Westgaag een aantal principes is opgesteld. Deze worden hierna afzonderlijk benoemd.

Lint los in het landschap

Bezien vanuit de historische ontwikkeling is zichtbaar hoe het lint getransformeerd is, hoe het lint zijn fundatie in het landschap, in de openheid is kwijtgeraakt. Een lint hoort los te liggen in het land, een lint heeft "binding" nodig met het landschap. Het landschap moet diep door kunnen dringen tot in de poriën van het lint. De ambitie is om het lint weer los te leggen in het landschap. Weliswaar niet met de schier oneindige openheid uit de tijd van de kaart van Cruquius (1712), maar toch op een zodanige manier dat:

- het land zich kan presenteren langs de Westgaag;
- er zichten zijn van de Westgaag het land in;
- er watergangen zijn die zich aandienen tot de Westgaag;
- er een doorlopende groene zone is achter het lint langs.

Met name het laatste aspect krijgt binnen de voorliggende ontwikkeling gestalte. In de zone achter de eerstelijns bebouwing wordt ruimte gereserveerd voor een groene overgangszone, teneinde het lint verder te vergroenen.

Scheiden van verkeerssoorten

De huidige verkeersafwikkeling is niet gewenst vanuit de woningen, bedrijvigheid en recreatief gebruik. In die visie wordt gesteld dat er drie verkeersstromen zijn:

- gemotoriseerd verkeer: het vrachtverkeer wordt afgewenteld op de Burgerweg en het achterliggend glastuinbouwgebied;
- fietsverkeer: de Westgaag wordt fietsstraat waar alleen bestemmingsverkeer gebruik van mag maken;
- wandelverkeer: bij een verkeersluwe Westgaag kan hier ook over gewandeld worden.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in een scheiding van de verkeersstromen, waarbij het gemotoriseerd verkeer grotendeels wordt afgewikkeld via de Burgerweg. Het betreft onder meer het vrachtverkeer en autoverkeer ten behoeve van personeel. Voor bezoekers zullen de bedrijven tevens bereikbaar blijven via de Westgaag. Dit betreft slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen. Als gevolg van deze ontwikkeling zal de Westgaag een meer verkeersluw karakter krijgen en ontstaat meer ruimte voor langzaam verkeer.

Kwaliteitsimpuls lint

De huidige ruimtelijke kwaliteit van het lint is “verschaald”. Om het lint een kwaliteitsimpuls te geven wordt in de visie een aantal maatregelen voorgesteld, waaronder het opruimen van glasopstanden en bedrijfsgebouwen in het lint. Hierdoor ontstaat een betere schaal en korrel langs de Westgaag. Bij herontwikkeling van erven is het van belang de aansluiting te zoeken bij de historische opbouw van erven en opstallen. Hiermee kan de ruimtelijke en groene kwaliteit van het lint versterkt worden.

De voorliggende ontwikkeling voorziet een kwaliteitsimpuls voor de Kralingerhoek, waarbij de bestaande glasopstanden worden gesaneerd en de bedrijvigheid uit het lint wordt geplaatst. Door de bedrijvigheid naar het achtergelegen gebied te verplaatsen ontstaat ruimte om het lint verder te vergroenen en het karakter als woonlint (en de daarbij behorende maat, schaal en korrel) te versterken.

Naast de woonfunctie in het lint is de ontwikkeling van kleinschalige recreatie een kans. De scheiding van verkeer maakt bovendien een herinrichting van de weg mogelijk. Met een herinrichting kan de Westgaag een vriendelijker en landelijker profiel krijgen. Zoals hiervoor beschreven draagt de voorliggende ontwikkeling hieraan bij.

Tot slot stimuleert de Visie Westgaag eigenaren van bestaande erven en opstallen om hun opstallen en erven op een kwalitatieve hoogwaardige manier in te richten. De herontwikkeling van de Kralingerhoek is een initiatief van de bedrijven Kroes en Welvreugd. Het initiatief toont aan hoe eigenaren van bestaande erven en opstallen kunnen bijdragen aan het versterken van het lint.

3.4 Conclusie

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

4 Archeologie

4.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

In artikel 41a van de Monumentwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeentes kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Midden-Delfland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (2010) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde 100 m².

Gemeentelijk archeologiebeleid

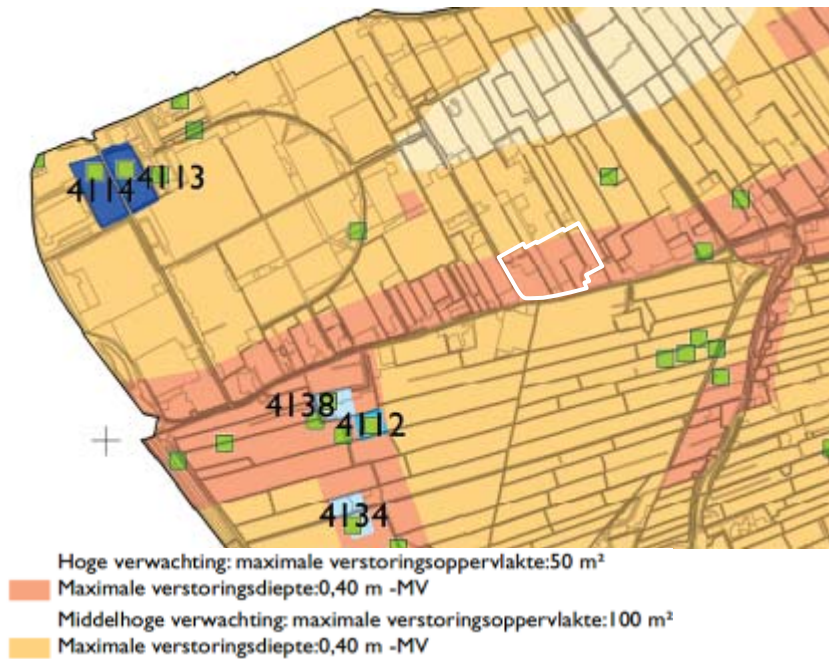
Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeentes bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging.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

De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode-specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

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

4.2 Onderzoek

Op grond van de gemeentelijke beleidsadvieskaart is het plangebied grotendeels aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat bij geplande verstoringen boven 50 m² of dieper dan 0,40 m beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voor een klein gedeelte aan de noordzijde van het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting, waarvoor de maximale verstoringsoppervlakte 100 m² bedraagt en de maximale verstoringdiepte 0,40 m beneden maaiveld. Voorliggend bouwplan voorziet in een verstoring met een groter oppervlak dan 50 m² respectievelijk 100 m². Derhalve is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in principe noodzakelijk. Hieromtrent vindt overleg plaats met Archeologie Delft.



Afbeelding 4.1: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Midden-Delfland

Voor het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan (de bestaande woningen aan de Westgaag en het loonbedrijf aan Westgaag 56) is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. Middels deze dubbelbestemming is geregeld dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan het bevoegd gezag dient te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van de voorgenoemde percelen, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Ook voor de nog te ontwikkelen gronden is vooralsnog een archeologische dubbelbestemming opgenomen. In overleg met het bevoegd gezag (Archeologie Delft) dient bekeken te worden in hoeverre archeologisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan al noodzakelijk is.

4.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie gelden er geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Cultuurhistorie

5.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

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

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

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

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

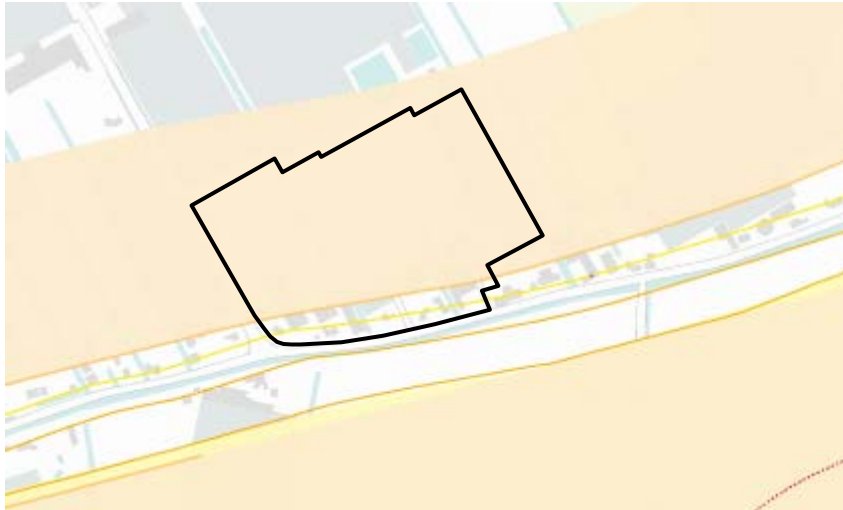
1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Regioprofielen Cultuurhistorie

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



Afbeelding 8: uitsnede CHS – cultuurhistorische waarden

Landschap lijn (waarde)	Nederzettingen lint
— Zeer hoge waarde	— Zeer hoge waarde: structuur intact, gave monumentale bebouwing
— Hoge waarde	— Hoge waarde: structuur intact, redelijk gave bebouwing
— Redelijk hoge waarde	— Redelijk hoge waarde: structuur intact

5.2 Onderzoek

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland is de Westgaag aangeduid als landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde. Daarnaast is ook de relatie tussen het bebouwingslint en het achtergelegen landschap als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. De structuur van de Westgaag is nog in tact en de bebouwing redelijk gaaf.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de versterking van het bestaande bebouwingslint, waarbij de thans aanwezige bedrijvigheid naar het achterliggende gebied wordt verplaatst. Hierdoor ontstaat ruimte om het lint verder te vergroenen en het karakter als woonlint (en de daarbij behorende maat, schaal en korrel) te versterken. Daarmee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische kwaliteiten van het bebouwingslint Westgaag.

5.3 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

6 Mobiliteit

6.1 Kader

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

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

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

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

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

6.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. In de huidige situatie bedraagt de verkeersaantrekkende werking op basis van de huidige bedrijven 255 verkeersbewegingen. De oppervlakte van de bedrijfsbestemming bedraagt in de huidige situatie 1,2 ha. De uitbreiding betreft een oppervlakte van 3. Dit betekent dat de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding afgerond 750 verkeersbewegingen bedraagt. Deze verkeersproductie komt overeen met de gegevens uit de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (Publicatie 317).

In de situatie na planrealisatie wordt de ontsluiting van het vrachtverkeer verlegd van de Westgaag naar de Burgerweg. Deze wijziging betekent dat het vrachtverkeer een kortere route naar de Rijksweg A20 hoeft af te leggen.

Omdat sprake is van een kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijven, een tekort aan beschikbare ruimte in de huidige situatie wordt opgelost, is slechts gedeeltelijk sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

De verkeerstoename op de Burgerweg en de Gaagweg bedraagt maximaal 375 verkeersbewegingen. De verkeerintensiteit op de beide wegen varieert van 3.100 op de Burgerweg tot maxi-

maal 4.100 op de Gaagweg nabij de aansluiting met de Burgerweg. Inclusief de verkeerstoename wordt een maximale verkeersintensiteit op de Gaagweg verwacht van 4.475 verkeersbewegingen.

Op basis van de kengetallen uit de 'CROW richtlijnen conform ASVV2004, publicatie 216' en het 'Handboek Wegontwerp' varieert de capaciteit van de beide 60 km-wegen van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per dag. Omdat de verwachte verkeersintensiteit na planrealisatie ruim lager is dan deze capaciteit worden geen belemmeringen verwacht.

6.3 Conclusie

Door de uitbreiding van de bestaande bedrijven en toevoeging van een nieuwe strook bedrijven ontstaat een toename aan verkeer. Omdat de capaciteit van de beide ontsluitingswegen rond de bedrijven aanmerkelijk hoger is dan de verkeersintensiteit die na planrealisatie wordt verwacht leidt het aspect verkeer niet tot belemmeringen.

Het uitgangspunt voor parkeren is dat al het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Door een maximaal bebouwingspercentage van 50% wordt afgedwongen dat voldoende ruimte aanwezig is om te voorzien in parkeervoorzieningen.

Met betrekking tot het aspect mobiliteit zijn geen knelpunten te verwachten.

7 Natuur en landschap

7.1 Kader

Flora- en faunawet

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

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

Natuurbeschermingswet 1998

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

7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna² uitgevoerd, waarbij is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn en welke beschermde natuurgebieden er in de omgeving van het plangebied liggen. De belangrijkste conclusies worden hieronder beschreven, de volledige rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

Flora

Kralingerhoek te Midden-Delfland is geheel verhard met kassen, loodsen en bedrijventerrein en anderzijds volledig in cultuur gebracht. Het voorkomen van beschermde planten wordt hierin niet aannemelijk geacht. De aanwezige muren zijn te droog voor muurplanten. Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 7 november 2014 zijn geen beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten uitgesloten.

² quickscan flora en faunawet Kralingerhoek te Midden-Delfland, Adviesbureau Mertens, rapportnr. 2014.1874, d.d. november 2014

Vleermuizen

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten. In de aanwezige bebouwing zijn geen gaten vastgesteld die in potentie geschikt zijn als kolonie- en/of paarplaats van gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis of laatvlieger. Er komen wel enkele beluchtingsgaten voor in de muren. Voor een groot deel zijn deze openingen te klein om vleermuizen toegang te verschaffen tot de spouwmuur. De openingen die iets groter zijn, zijn gelegen op beperkte hoogte en daarom minder geschikt voor vleermuizen. Deze openingen bezitten ook spinnenrag en het ontbreekt aan een vettige aanslag waaruit blijkt dat ze niet worden gebruikt door vleermuizen. Onder alle dakgoten en andere uitsteeksels hangt spinnenrag. Dit duidt er ook op dat er geen vleermuizen direct rond de school vliegen (zwemgedrag). De enige opening is onder de daken via de dakgoot. Deze openingen zijn echter niet geschikt voor vleermuizen omdat er geen aanvliegplaatsen zijn voor vleermuizen. In de daken zitten ook geen gaten. Het ontbreekt verder aan bomen met gaten waarin zich vleermuizen kunnen ophouden. De bomen rond het gebied bezitten tevens geen gaten waarin vleermuizen zich kunnen ophouden.

Voor overwinteringsplaatsen is de bebouwing niet geschikt omdat de gebouwen te droog zijn en te veel aan temperatuurveranderingen onderhevig zijn. Geschikte invliegopeningen ontbreken tevens.

Gelet op het feit dat er in potentie geen verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen zijn in de bebouwing zijn de daaraan gekoppelde vliegroutes eveneens uit te sluiten. De bebouwing is ook niet rechtlijnig in relatie tot overige bebouwing waardoor het niet aannemelijk is dat deze functioneert als vliegroute. Vervangende bebouwing zal daarnaast weer kunnen gaan functioneren als begeleidend element voor vleermuizen. Effecten op vliegroutes worden derhalve uitgesloten.

Het voorkomen van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet aansluiten op het plangebied Kralingerhoek.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied van vorm veranderen. Mogelijk foerageert er sporadisch gewone dwergvleermuis. Het versteend en in cultuur gebracht gebied is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied. De reden hiervan is dat het grootste deel van het gebied verhard is en anderzijds in cultuur is gebracht. Het gebied is daarnaast vrij open waardoor oriëntatiemogelijkheden beperkt zijn. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Overige zoogdieren

Het is mogelijk dat ter plaatse van het plangebied de huismuis leeft. Deze soort is niet beschermd. Het voorkomen van licht beschermde soorten is aannemelijk. In de tuinen kunnen huisspitsmuizen en mol voorkomen. Mol, konijn en haas kunnen tevens leven op het weiland. Voor deze licht beschermde soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten wordt, gelet op de aanwezige ecotopen, uitgesloten.

Broedvogels

Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 7 november 2014 zijn geen geschikte (potentiële) nestlocaties in de bebouwing aangetroffen die eventueel van waarde zouden kun-

nen zijn voor gebouwbewonende vogels zoals huismus en gierzwaluw. Voor gierzwaluw ontbreekt het aan geschikte openingen in de bebouwing. De enige opening is onder de daken van de woonbebouwing aan de Westgaag via de dakgoot. Deze openingen zijn echter niet geschikt voor gierzwaluwen omdat bekend is dat gierzwaluwen niet broeden boven de dakgoot omdat deze locatie geen geschikte invliegopeningen kent.

Bij de woonbebouwing rijken de dakpannen tot vrij ver in de dakgoot waardoor de woonbebouwing niet geschikt is voor mussen. Huismus is ook niet vastgesteld gedurende het verkennend onderzoek. Op grond hiervan wordt het voorkomen van mussen ter plaatste van en direct rond de voormalige school uitgesloten. In de tuinen en langs de sloten / waterhoudende greppels komen mogelijk wel algemene vogels voor zoals merel, winterkoning en meerkoet. In verband met het voorkomen van deze vogels is het van belang de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier dat vogels niet tot broeden komen (door bijvoorbeeld het groen voor het broedseizoen te rooien).

Amfibieën

In het plangebied liggen enkele sloten / waterhoudende greppels met over het algemeen steile, begroeide en hoogopgaande oevers. Op grond hiervan wordt het voorkomen van matig en zwaar beschermde amfibieën uitgesloten. Op basis van regionale verspreiding kan in potentie alleen de rugstreeppad voorkomen. Omdat de oevers en het water echter ongeschikt zijn als leefgebied wordt het voorkomen van deze pad uitgesloten. Als gedurende de aanlegfase het gebied ook geen geschikt pionierecotoop ontstaat zoals plasjes, dan zal het plan ook geen aantrekkende werking hebben op deze pad. Het voorkomen van waterplassen dient derhalve voorkomen te worden. Gelet op de aanwezige ecotopen is er wel een kans op het voorkomen van licht beschermde amfibieën zoals de middelste groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Vissen

In het plangebied zijn enkele sloten / waterhoudende greppels met over het algemeen steile oevers aanwezig. De waterdiepte in de sloten / waterhoudende greppels is zeer beperkt en er is een dikke sliblaag aanwezig. De waterkwaliteit is mede daardoor (zeer) slecht. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde vissen zoals kleine modderkruiper uitgesloten.

Reptielen

Gezien de huidige inrichting ten opzichte van de verspreiding van reptielen (zie Ravon.nl), de ligging en de aanwezige ecotopen (gebied is volledig in cultuur gebracht) kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde geleedpotigen en mollusken (o.a. brede geelgerande waterroofkever en zeggekorfslak) worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

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

7.3 Conclusie

Er is vastgesteld dat het voorkomen van beschermde soorten is uitgesloten. De bebouwing bezit geen geschikte gaten waarin vleermuizen of vogels zich zouden kunnen ophouden. Voor overige soort(groep)en is het gebied verder volledig ongeschikt. Wel komen er algemene broedvogels voor. In verband met het voorkomen van deze vogels is het van belang de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier dat vogels niet tot broeden komen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek worden effecten op beschermde soorten uitgesloten. De realisatie en uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met de Flora- en faunawet.

8 Water

8.1 Kader

8.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

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

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

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

Waterwet

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

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

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

Kaderrichtlijn water

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

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

8.1.2 Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

8.1.3 Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

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

Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken en kansen benutten'

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het Hoogheemraadschap van Delfland gaat het beheer en onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

Ten slotte is in 2012 de nieuwe Handreiking Watertoets vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor ruimtelijke planvorming. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Waterbeheer en watertoets

De 'Beleidsnota beperken en voorkomen wateroverlast' bevat het Delflandse beleid op hoofdlijnen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien 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 beginsel;
4. Gebiedsgericht: samen met het gebied;
5. Marktgericht: hoogste maatschappelijke rendement tegen de laagste kosten;
6. Alle oplossingen meewegend.

Delfland hanteert de waterkwantiteitsnormen uit de provinciale waterverordening als ijkpunt om aan zijn wettelijke taak als waterkwantiteitsbeheerder te voldoen. Deze normen zijn geformuleerd als overstromingskans vanuit het oppervlaktewater, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht.

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

8.1.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Gemeente Midden-Delfland

Het Waterplan Midden-Delfland is een gebiedsgericht plan van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol. Ook ontwikkelingen als de Europese Kaderrichtlijn Water, landelijk beleid als het waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21, uitgewerkt in ABCDelfland) en gemeentelijke plannen zoals een gemeentelijk rioleringsplan komen samen in het Waterplan. Het Waterplan bestaat uit drie fasen. De watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. De watervisie geeft op hoofdlijnen de doelstelling aan op het gebied van waterbeheer in de gemeente Midden-Delfland.

De visie is uitgewerkt in het waterstructuurplan. Het waterstructuurplan geeft op kaart en in beschrijving weer wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Bovendien maken de gemeente en Hoogheemraadschap van Delfland afspraken over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma van het waterplan.

Het Waterplan is slechts een van de plannen die in Midden-Delfland van belang zijn. Het Waterplan is afgestemd met het Landschapsontwikkelingsplan, de FES-proeftuin, het KRW-gebiedsproces en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

8.2 Onderzoek

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zeekleigrond. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse varieert tussen circa NAP -0,8 m en 0,4 m.

Waterkwantiteit

In de provinciale Waterverordening zijn per type landgebruik normen vastgelegd betreffende de beschermingsniveaus voor inundatie vanuit het oppervlaktewater. In onderstaand overzicht zijn deze normen weergegeven.

Landgebruik	Beschermingsniveaus	Maaiveldcriterium
Stedelijk gebied	1 x per 100 jaar	0 % laagste maaiveld
Overig stedelijk gebied*	1 x per 100 jaar	1 % laagste maaiveld
Glastuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Hoogwaardige land- en tuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Akkerbouw	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Volkstuinen	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Grasland	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld
Natuur	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld

*Overige gebied is in ieder geval openbaar groen en sportvelden en eventueel volkstuinen

In het plangebied zijn verschillende secundaire watergangen gelegen, al dan niet met elkaar verbonden door middel van duikers. De Westgaag, ten zuiden van het plangebied, is aange-merkt als primaire watergang (zie afbeelding 8.1).



Afbeelding 8.1: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland.

Conform het waterplan van de gemeente Midden-Delfland kent de Kralingerpolder, waarin het plangebied is gelegen, een wateropgave van 79.400 m³. Dit bergingstekort ligt grotendeels in gemeente Westland en voor een deel in de gemeente Midden-Delfland. Het grootste deel van dit bergingstekort kan worden opgelost in het Kraaienest door de zuidelijke plas onder te bema-len. Het is daarnaast mogelijk om te onderzoeken of een deel van de wateropgave binnen de gemeente Midden-Delfland kan worden gerealiseerd.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Wel is de Westgaag, direct ten zuiden van het plangebied, aangewezen als KRW-waterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

De Westgaag, direct ten zuiden van het plangebied, is aangeduid als regionale waterkering. Delen van het voorliggende plangebied zijn dan ook gelegen binnen de beschermingszone van deze waterkering. Om de instandhouding van de waterkering te waarborgen, zijn de gronden binnen de beschermingszone voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een beschermende regeling gekoppeld.



Afbeelding 8.1: uitsnede Legger Regionale waterkeringen Hoogheemraadschap van Delfland.

Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Bij het ontwerp van de rioolstelsels van de woonwijken en bedrijfsterreinen wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel. Waar nodig wordt een verbeterd gescheiden stelsel toegepast. Bij het ontwerp van de woonwijken en bedrijfsterreinen wordt het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

De initiatiefnemer is voornemens de Kralingerhoek te herontwikkelen, waarbij de bestaande glasopstanden volledig worden gesaneerd. Voor het beoogde initiatief is nog geen definitief bouwplan opgesteld. Wel is reeds duidelijk dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met 21.150 m² zal afnemen (circa 58% ten opzichte van de huidige situatie). Parallel hieraan wordt er ruimte gereserveerd voor aanvullende water- en groenvoorzieningen, aan de noordzijde langs de nieuwe ontsluitingsweg en mogelijk in de landschappelijke overgangszone in de noord-oosthoek.

Met behulp van de Watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland is een eerste berekening gemaakt van de wateropgave. Omdat de plannen nog in een zodanig stadium zijn dat geen concrete aantallen m² beschikbaar zijn, is met de volgende uitgangspunten gerekend:

- Alleen de bedrijfsbestemmingen ('Bedrijf – 2', 'Bedrijf – uit te werken') is sprake van een wijziging in de bebouwing/verharding.
- De overige bestemmingen (aan de rand) wijzigen feitelijk niet.
- 50% van deze gronden hebben een bedrijfsbestemming en wijzigen niet.
- 50% van deze gronden gaat van een agrarische glastuinbouw bestemming naar een bedrijfsbestemming
- Ca. 10% van gronden zijn onverhard.
- Bestaand water blijft gelijk.
- Nieuw water komt gedeeltelijk in het plangebied en mogelijk gedeeltelijk elders in de polder.
- De maximale peilsteiging bedraagt 0,25 m.

Projectnaam en datum		Kralingerhoek - voormalig glas		23/12/2014
		VOOR	NA	
type gebied		Agrarisch glastuinbouw	Stedelijk bebouwd	
oppervlakte plangebied	m ²	33500	33500	
Bemaling polderboezem		Kralingerpolder		
gemaalcapaciteit	mm/etmaal	28,7	28,7	
	mm/u	1,20	1,20	
Oppervlakteverdeling				
verhard infrastructuurbebouwing	m ²	0	30000	
verhard doorlatend incl. bergingscoëfficiënt	m ²	0	0	50%
verhard glas	m ²	30000	0	
onverhard	m ²	3500	3500	
huidig aanwezig water	m ²	0	0	
Gebiedskenmerken				
gemiddeld maaiveld	m NAP	0,50	0,50	
maasgevend peil	m NAP	0,00	0,00	
gemiddelde drooglegging	m	0,50	0,50	
toelaatbare peilstijging	m		0,25	
Waterberging				
benodigde compenserende berging	m ³			554
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging				
geplande waterberging	m ³		0	0
Oppervlaktewater				
te realiseren extra berging	m ³			554
te realiseren extra wateroppervlakt	m ²			2216
huidig aanwezig water	m ³			0
totaal te realiseren wateroppervlakt	m ²			2216

Met bovengenoemde uitgangspunten blijkt een watercompensatie van ca 2.000 m² tot 2.500 m² noodzakelijk. De huidige plannen voorzien in bijna 2.500 tot 5.000 m² water. Hiermee is voldoende zekerheid dat eventuele watercompensatie binnen het plangebied kan worden opgelost. In het kader van de omgevingsvergunning zal uiteindelijk worden getoetst aan de daadwerkelijke plannen.

Gelet op het voorgaande is watercompensatie benodigd. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat binnen de bestemmingen 'Bedrijf – 2', 'Bedrijf – Uit te werken', 'Groen - Landschappelijke overgangszone' en 'Verkeer' wordt voorzien in ten minste 3.500 m² oppervlaktewater, tenzij met het Hoogheemraadschap van Delfland anders wordt overeengekomen, bijvoorbeeld indien elders in de polder compenserende maatregelen worden getroffen.

Waterkwaliteit

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

Onderhoud

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

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt buiten de kernzone van de regionale waterkering en voor een klein deel in de beschermingszone. Voor bouwwerkzaamheden in de beschermingszone moet een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. Tevens moet de beschermingszone worden opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Afvalwaterketen en riolering

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

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

De bestaande watergangen zijn niet van een specifieke bestemming voorzien. Deze watergangen worden mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen, waaronder de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf - 2'. Deze systematiek sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. Wel is in de bestemmingen 'Bedrijf - 2', 'Bedrijf - Uit te werken' en 'Groen - Landschappelijke overgangszone' een gewaarborgd dat voorzien dient te worden in ten minste 3.500 m² oppervlaktewater.

Om de instandhouding van de waterkering te waarborgen, zijn de gronden binnen de beschermingszone voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een beschermende regeling gekoppeld.

8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan en deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het Hoogheemraadschap Delfland toegezonden. De inhoudelijke punten die in de vooroverlegreactie zijn genoemd zijn verwerkt. Omdat de situatie verder niet is gewijzigd is geen sprake van een nieuwe, gewijzigde berekening voor watercompensatie.

9 Milieu

9.1 Algemeen

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

9.2 M.e.r. beoordeling

9.2.1 Kader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De (her)ontwikkeling van de Kralingerhoek kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare dan wel een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

9.2.2 Afweging en conclusie

In het kader van de (her)ontwikkeling van de Kralingerhoek zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling van het watersportgebied gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer, parkeren en duurzaamheid. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn, dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Omdat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten, wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol geacht.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Wet bodembescherming

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

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

9.3.2 Onderzoek

De toekomstige situatie is sprake van een terrein met bedrijven. Het betreft grotendeels een uitbreiding van bestaande bedrijven. Voor het gedeelte van de uitbreiding dat buiten de huidige bedrijfsbestemming valt, is sprake van een agrarische (glastuinbouw) bestemming. Hiervan kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de beoogde bedrijfsfunctie.

In het kader van de te doorlopen Wabo-procedure zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (mogelijk) een bodemonderzoek moeten worden gevoegd.

9.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen voor dit plan.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Onderzoekszone

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

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

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

Normstelling

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

9.4.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan 'Kralingerhoek' biedt de mogelijkheid voor bedrijven om uit te breiden. Om het bebouwingslint langs de Westgaag te versterken wordt de bestaande bedrijfsbebouwing in het lint naar de tweede lijn gebracht. Op deze manier ontstaat er ruimte om de burgerwoning, die momenteel ligt ingesloten tussen de glastuinbouwcomplexen en bedrijfsbebouwing, aan het lint te situeren. Omdat deze woningen is gelegen binnen de onderzoekszone van de Westgaag en de Burgerweg is op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek opgesteld.³ Dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage (bijlage 3) bij dit plan opgenomen.

Uit de berekeningen voor wegverkeerslawaaï blijkt dat de voorkeurswaarde alleen wordt overschreden door het verkeer op de Gaagweg. De geluidsbelasting op de grens van de woonbestemming bedraagt 57 dB. Omdat dit hoger is dan maximale ontheffingswaarde dient de woning op grotere afstand van de weg worden gebouwd dan de grens van de woonbestemming. Op basis van de meest actuele invulling van het perceel, waarbij de woning relatief ver van de Gaagweg is geprojecteerd, bedraagt de geluidsbelasting maximaal 51 dB.

Omdat op dit moment niet vaststaat waar de woning exact wordt gebouwd verdient het aanbeveling een hogere waarde vast te stellen van 53 dB voor het verkeer op de Gaagweg. Op deze manier ontstaat de maximale flexibiliteit voor de plaats waar de woning op het perceel kan worden gebouwd.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Kralingerhoek' ter inzage worden gelegd. Deze hogere waarde wordt door het college van Midden-Delfland vastgesteld.

In het Bouwbesluit 2012 zijn eisen gesteld ten aanzien van de karakteristieke geluidswering van de gevels van een nieuwe woning. De eis aan de karakteristieke geluidswering voor wegverkeer is de vastgestelde hogere waarde minus 33 dB. Bij de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat kan worden voldaan aan deze eis middels een geluidweringsonderzoek.

De planontwikkeling leidt tot een verkeerstoename van 750 verkeersbewegingen. De toename van de geluidsbelasting ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving van het plan bedraagt maximaal 0,5 dB. Omdat een dergelijke geluidstoename niet waarneembaar is voor het menselijk oor, leidt de planontwikkeling niet tot een onaanvaardbare geluidstoename.

9.4.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï levert geen belemmering op voor de realisatie van het plan. Wel dient een hogere waarde van 53 dB te worden vastgesteld.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Bestemmingsplan 'Kralingerhoek', KuiperCompagnons, 10 maart 2015

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. Daarnaast is het vanaf 1 januari 2015 verplicht te toetsen aan de grenswaarden voor zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de hierna opgenomen tabel zijn de geldende grenswaarden weergegeven.

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

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

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

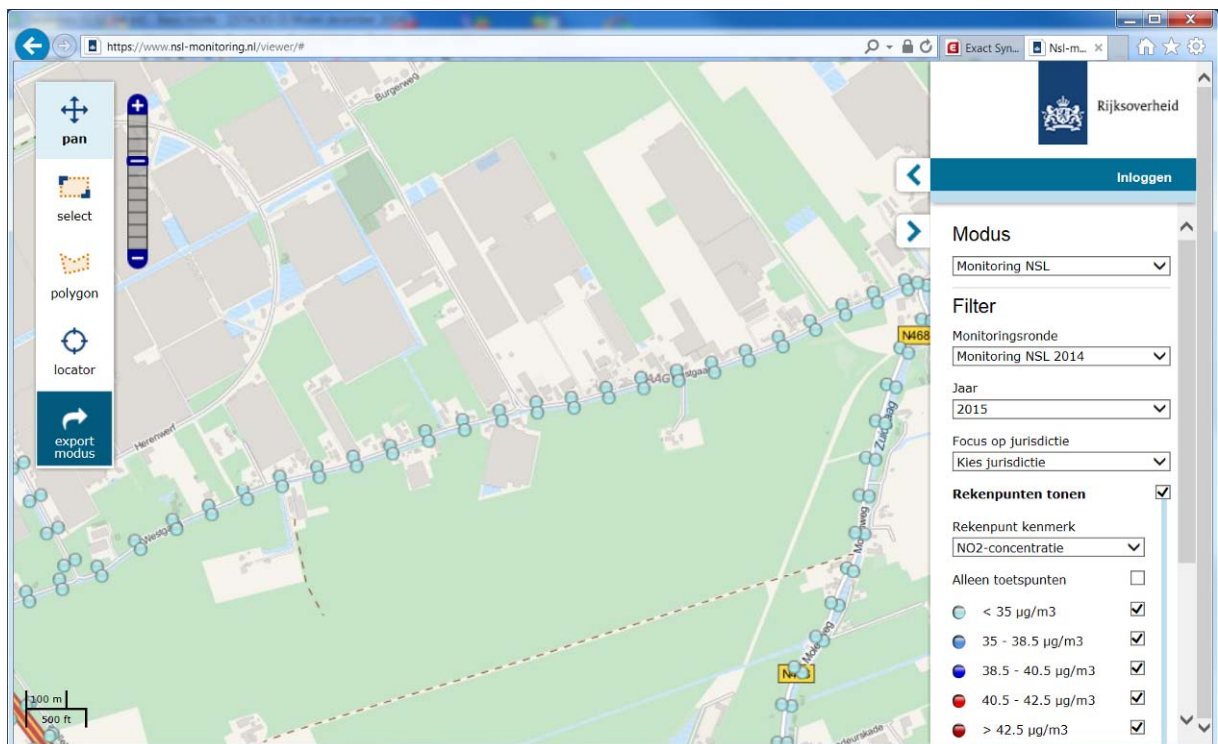
Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

9.5.2 Onderzoek

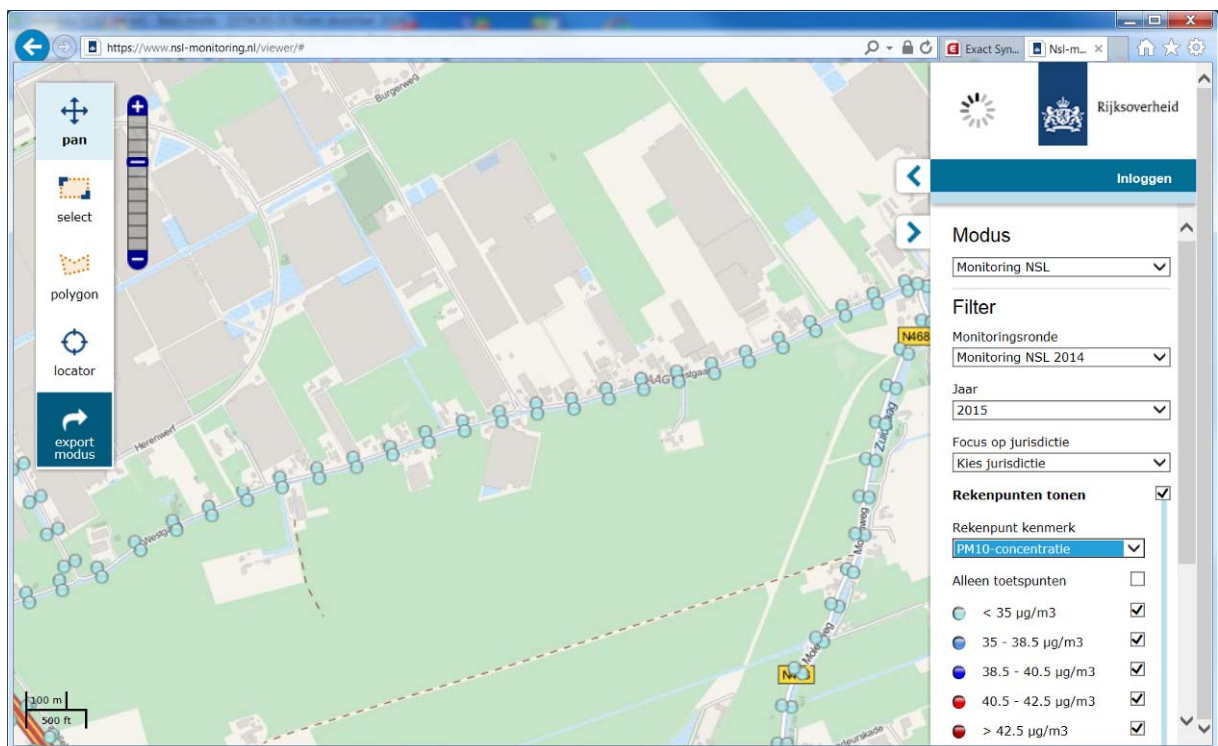
Gezien de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling in dit plan is op voorhand niet vast te stellen dat de ontwikkeling past binnen de NIBM-regeling. Om deze reden is onderzoek gedaan naar de optredende concentraties luchtverontreinigend stoffen. Deze berekende waarden zijn getoetst aan de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit. In de berekening is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteiten zoals die zijn gebruikt in het akoestisch onderzoek inclusief de verkeersproductie van de planontwikkeling. In de berekening is uitgegaan van het voor luchtkwaliteit maatgevend beoordelingsjaar 2015.

In de onderstaande afbeeldingen is de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ op een afstand van 10 m vanaf de rand van de weg aangegeven. Voor zover er bebouwing binnen een

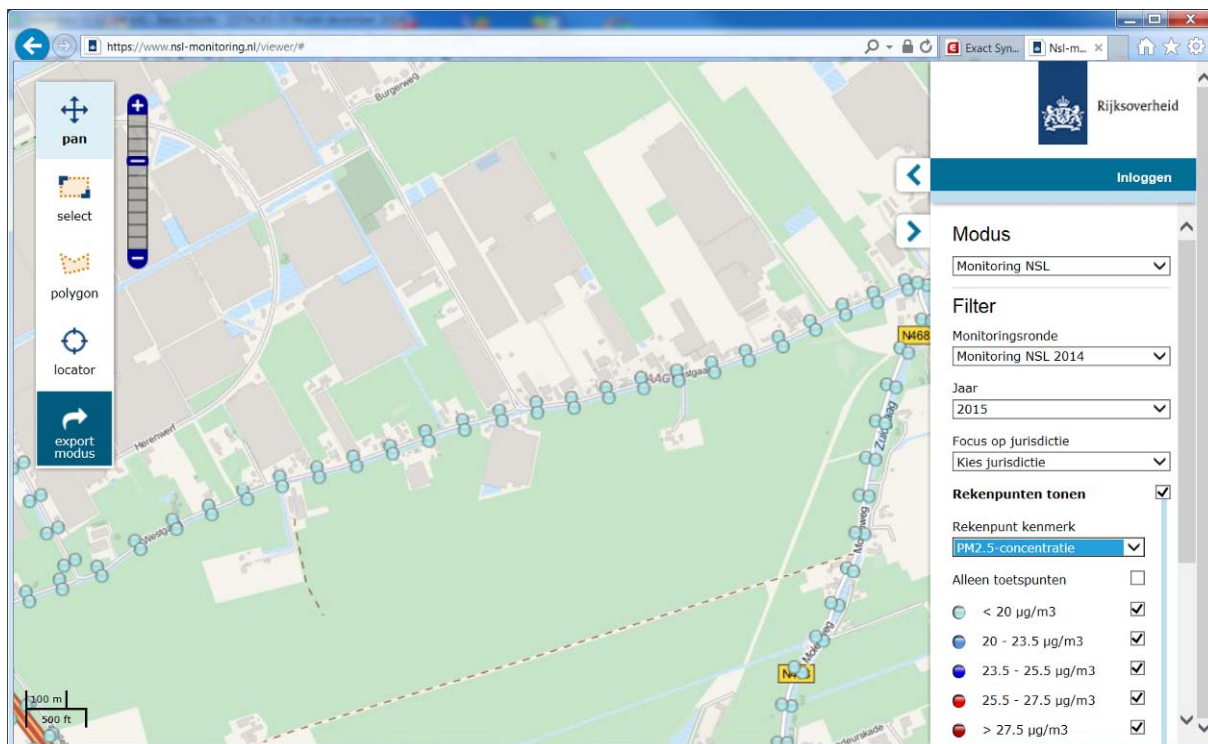
afstand van 10 m vanaf de rand van de weg is gelegen is op deze afstand de concentratie berekend.



Afbeelding : Jaargemiddelde concentratie NO₂, peiljaar 2015.



Afbeelding : Jaargemiddelde concentratie PM₁₀, peiljaar 2015.



Afbeelding : Jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} peiljaar 2015.

Uit de voorgaande afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ lager is dan de grenswaarde van 40 µg/m³ voor beide stoffen. Uit de voorgaande afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentratie lager is dan 35 µg/m³. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor ook in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Gezien de lage concentraties van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ wordt ook geen overschrijding verwacht van het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ en de grenswaarde voor PM_{2,5}.

9.5.3 Conclusie

Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt geconcludeerd dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit leidt daarom niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

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

(VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

9.6.2 Onderzoek

Het plangebied kan worden gezien als een 'gemengd gebied', op basis van de brochure van de VNG. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat gelegen is nabij hoofdinfrastructuur. Het plangebied is gelegen in een gebied met verscheidene functies, waaronder wonen en bedrijvigheid. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Kroes

Kroes is een aannemingsbedrijf dat actief is in de grond-, weg en waterbouw, civiele betonbouw en tuinbouw in de regio en voor de lokale overheid. Op grond van de VNG-brochure is Kroes aan te merken als een aannemersbedrijf met een werkplaats groter dan 500 m². De VNG-categorie voor een dergelijke activiteit is 3.1. De richtafstand bedraagt 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de gevels van woningen. Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 30 meter.

Welvreugd

Welvreugd is actief in (machinale) groundbewerkingen en boringen (o.a. warmteboringen). Op grond van de VNG-brochure is Kroes aan te merken als een loonbedrijf met bedrijfsvloeroppervlak groter dan 500 m². De VNG-categorie voor een dergelijke activiteit is 3.1. De richtafstand bedraagt 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de gevels van woningen. Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 30 meter.

9.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

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

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

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

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

9.7.2 Onderzoek en conclusie

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

9.8 Overige belemmeringen

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

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

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

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

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

Exploitatieopzet

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

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de herontwikkeling van de Kralingerhoek, waarbij het bestaande bebouwingslint wordt vergroend en primair een woonfunctie krijgt. Parallel hieraan wordt de bestaande bedrijvigheid naar het achterliggende gebied verplaatst en op zorgvuldige wijze ingepast in het bestaande landschap. Hiermee treedt ter plaatse een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

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

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

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

Overleg

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

Het concept Ontwerpbestemmingsplan 'Kralingerhoek' is toegezonden aan de betreffende instanties. Van de volgende instantie is een reactie ontvangen.

- Provincie Zuid-Holland, brief met kenmerk PZH-2015-520654405 d.d. 29-06-2015
- Hoogheemraadschap van Delfland, brief met kenmerk 1192972, d.d. 11 mei 2015
- Veiligheidsregio Haaglanden, per e-mail d.d. 1 mei 2015
- Westland infra netbeheer B.V., brief met kenmerk JH/vndv/U1502947, d.d. 7 mei 2015

De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 4.

De reactie van de provincie Zuid-Holland heeft op twee punten geleid tot aanpassing van het plan. In paragraaf 3.2. Provinciaal beleid, nader ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte. Daarnaast is in artikel 9.2.2. van de regels van het bestemmingsplan aangegeven dat het gaat om **extensief** recreatief medegebruik. Met deze aanvulling wordt tegemoet gekomen aan de vooroverlegreactie van de provincie Zuid-Holland. Tot slot geeft de provincie aan dat sprake is van zichtlijnen. In twee aanvullende notities (bijlage 5 en bijlage 6 bij dit bestemmingsplan) is zowel ten aanzien van de kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2.1 als ten aanzien van de zichtlijnen een nadere beschouwing gegeven. Op de verbeelding zijn drie zichtlijnen met een specifieke aanduiding geregeld.

De reactie van het Hoogheemraadschap van Delfland betrof enkele redactionele aanpassingen in hoofdstuk 8 van de toelichting. Daarnaast is inzicht geboden in de toekomstige inrichting van het gebied waarbij de oppervlaktes van de toekomstige bebouwing en verharding zijn weergegeven en de benodigde watercompensatie is onderbouwd. De berekening met aannames zoals opgenomen in het voorontwerp is daarmee vervangen door een definitieve uitgewerkte berekening. Voor de benodigde watercompensatie die voorzien is in het plan, alsmede de regels die watercompensatie waarborgen heeft dit geen inhoudelijke gevolgen.

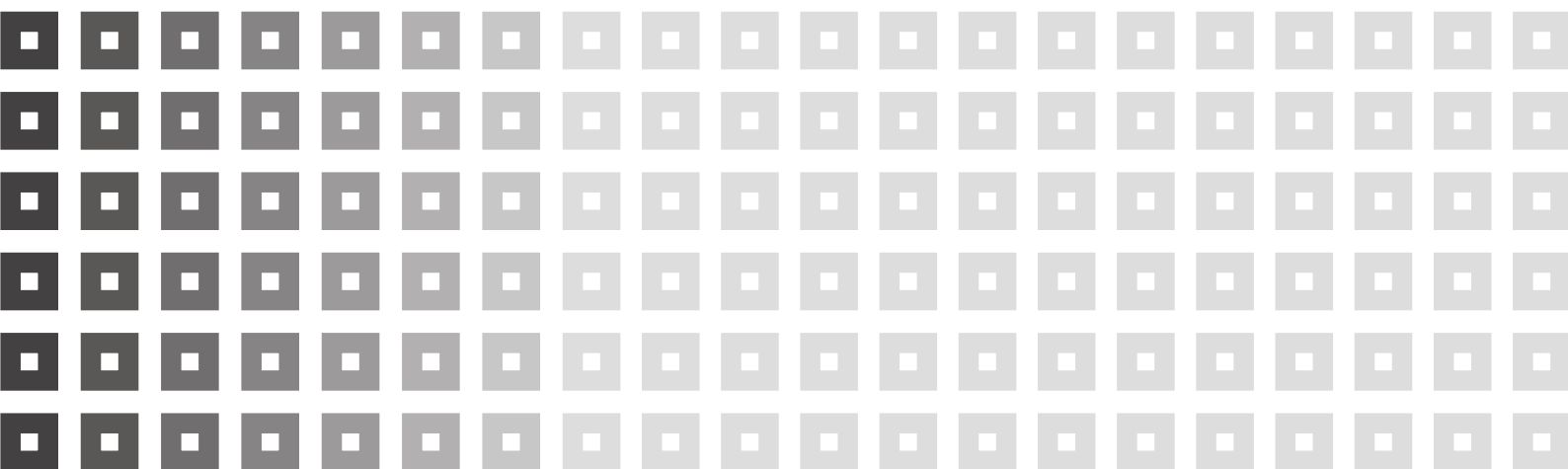
De reactie van de Veiligheidsregio Haaglanden en Westland infra netbeheer B.V. hebben niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen.

11.2 Ontwerpfase

De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen, bijlage 7 bij deze toelichting.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Bedrijf - 2	14
Artikel 5	Groen - Landschappelijke overgangszone	16
Artikel 6	Tuin	17
Artikel 7	Verkeer	18
Artikel 8	Wonen	19
Artikel 9	Bedrijf - Uit te werken	22
Artikel 10	Waarde - Archeologie - 3	24
Artikel 11	Waarde - Archeologie - 4	26
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 13	Antidubbeltelregel	29
Artikel 14	Algemene bouwregels	30
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 18	Overige regels	36
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 19	Overgangsrecht	37
Artikel 20	Slotregel	38

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Kralingerhoek van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.bp15BG04-ON01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

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

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 agrarisch aanverwant bedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied, zonodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond niet zijnde een paardenfokkerij zoals bedoeld onder c;
- c. een paardenfokkerij: een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;
- d. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- e. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- f. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- g. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- h. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.10 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur.

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing

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

1.14 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten.

1.15 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.16 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.18 bestaande gebouwen, bouwvlakken, situaties of functies

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

1.19 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

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

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.23 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.24 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

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

1.29 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.30 buitengebied van Midden-Delfland

het buitengebied van Midden-Delfland zoals vastgelegd in het Landschapsontwikkelingsperspectief, dat tot over de grenzen van de gemeente Midden-Delfland reikt.

1.31 cultuurhistorische waarde

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

1.32 detailhandel

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

1.33 dienstverlening

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

1.34 erf

al dan niet bebouwd perceel dat voorzien is van een bouwvlak en direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw.

1.35 evenement

een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.36 gebouw

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

1.37 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.38 gevellijn:

een op de verbeelding aangegeven lijn waaraan de in de regels opgenomen afstand van de bebouwing tot deze lijn is gerelateerd;

1.39 hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.40 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.41 horecabedrijf

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

1.42 kantoor

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

1.43 kas

een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.44 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

1.45 kleinschalige horecagelegenheid

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

1.46 landschapsontwikkelingsplan

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

1.47 landschapswaarde

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

1.48 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.49 natuurwaarde

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

1.50 normaal beheer en onderhoud

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

1.51 nutsvoorzieningen

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

1.52 overkapping

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

1.53 peil

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

1.54 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, welke niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.55 representatieve gevel

De voorgevel van (bedrijfs)bebouwing waar zich onder meer de entree en kantoorfuncties bevinden en in ruimtelijk opzicht de belangrijkste gevel is.

1.56 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.57 voorgevel

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

1.58 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.59 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.60 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend een nutsvoorziening is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch aanverwant bedrijf': een agrarisch aanverwant bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag één bedrijfswoning gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
- c. indien in de bestaande situatie al meerdere wooneenheden aanwezig zijn binnen een hoofdgebouw, geldt in het geval dat:
 1. het aantal woningen binnen het hoofdgebouw is of wordt verminderd dan wel,
 2. het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk is of wordt gesloopt of anderszins teniet gaat;

het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient overigens het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt;

- d. gebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd;

- e. overigens geldt het volgende:

f.

	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen)	bestaand + eenmalig 10% van de inhoud		6 m	10 m
vrijstaande bijgebouwen		50 m ²	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	bestaand + eenmalig 10% van de inhoud		6 m	10 m

erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - elders				1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				5 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 400 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Wijziging bedrijfstype

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 om andere bedrijfsactiviteiten toe te laten uit ten hoogste dezelfde bedrijfscategorie als conform de bestemmingsomschrijving is toegestaan, voor zover deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met de reeds gevestigde en toegestane bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie.

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 Inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2 onder e ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- de inhoud mag niet meer bedragen dan de inhoud zoals is toegestaan op basis van bestaande rechten op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- indien de uitbreiding niet passend is binnen het bestaande bouwvlak, mag het bouwvlak eenmalig overschreden worden, met dien verstande dat de uitbreiding te allen tijde binnen de bestemming Bedrijf gerealiseerd dient te worden;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient te worden voorzien in voldoende watercompensatie;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.5.2 Inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen bij agrarisch aanverwante bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder e, om de maximum inhoud voor bedrijfsgebouwen bij agrarisch aanverwante bedrijven eenmalig te vergroten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding bedraagt ten hoogste eenmalig 30% van de bestaande inhoud;
- b. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat uitbreiding buiten het bouwvlak is toegestaan indien:
 - 1. is aangetoond dat de nieuwe bebouwing niet binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden;
 - 2. de uitbreiding binnen de bestemming Bedrijf plaatsvindt;
- d. de landschappelijke kwaliteit dient niet significant te worden aangetast;
- e. de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- f. er dient te worden voorzien in voldoende watercompensatie;
- g. door de initiatiefnemer is aangetoond dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch aanverwant bedrijf': tevens voor een agrarisch aanverwant bedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning tevens voor bedrijfswoningen';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – zichtlijn' voor het behoud van een zichtlijn;

met daaraan ondergeschikt:

- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, bedrijfsgebondenbrandstofvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

4.1.2 Waterberging

Binnen de bestemmingen 'Bedrijf - 2', 'Bedrijf - Uit te werken', 'Groen - Landschappelijke overgangszone' en/of 'Verkeer' dient te worden voorzien in minimaal 3.500 m² water ten behoeve van de waterberging, tenzij met het Hoogheemraadschap anders overeengekomen.

4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – zichtlijn';
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- f. bedrijfsgebouwen dienen met de representatieve zijde in het figuur 'gevellijn' te worden gebouwd;
- g. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen)	bestaand + eenmalig 10% van de inhoud		6 m	10 m
vrijstaande bijgebouwen		50 m ²	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen			6 m	10 m

erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - elders				1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				5 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- de in lid 4.2 onder c genoemde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, en toestaan dat gebouwen op kortere afstand of op de perceelsgrens worden gesitueerd indien dit vanuit oogpunt van brandveiligheid acceptabel wordt geacht.
- de in lid 4.2 onder f genoemde goothoogte, mits de ontwikkeling past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld beeldkwaliteitplan;

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Niet toegestaan gebruik

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

- nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – opslag" is buitenopslag uitgesloten.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt mede begrepen:

- het gebruik van de gronden met de bestemming Bedrijf - 2 voor de uitoefening van een bedrijf zonder de instandhouding c.q. aanleg van de beplanting conform het erfinrichtingsplan dat onderdeel is van van de omgevingsvergunning;
- het gebruik van de gronden met de bestemming Bedrijf - 2 voor de uitoefening van een bedrijf zonder de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voor de ontsluiting van de gronden vanaf de Burgerweg;
- de voorwaardelijke verplichting als bedoeld in lid a geldt niet in de eerste 2 jaar na het verlenen van de betreffende vergunning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Wijziging bedrijfstype

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 om andere bedrijfsactiviteiten toe te laten uit ten hoogste dezelfde bedrijfscategorie als conform de bestemmingsomschrijving is toegestaan, voor zover deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met de reeds gevestigde en toegestane bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie.

Artikel 5 Groen - Landschappelijke overgangszone

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Groen - Landschappelijke overgangszone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterpartijen en natuurvriendelijke oevers;
- c. tuinen;
- d. niet beroepsmatig agrarisch gebruik;
- e. de inrichting van natuurvriendelijke oevers, alsmede voor het verstrekken van informatie omtrent het oudheidkundig bodemonderzoek.

op deze gronden zijn uitsluitend toelaatbaar:

- f. hobbykassen, bergingen en stallen voor kleinvee ten behoeve van woningen op aangrenzende percelen met de bestemming Wonen;
- g. in- en uitritten;
- h. groenvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

5.1.2 Waterberging

Binnen de bestemmingen 'Bedrijf - 2', 'Bedrijf - Uit te werken', 'Groen - Landschappelijke overgangszone' en/of 'Verkeer' dient te worden voorzien in minimaal 3.500 m² water ten behoeve van de waterberging, tenzij met het Hoogheemraadschap anders overeengekomen.

5.2 Bouwregels

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

	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bergen en stallen voor kleinvee ten behoeve van woningen op aangrenzende percelen	20 m ²	3 m	4 m
bestaande hobbykassen groter dan 50 m ²	100 m ²	3 m	4 m
overige en nieuwe hobbykassen	50 m ²	3 m	4 m
overige erfafscheidingen			1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde			3 m

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de evenwijdige of nagenoeg evenwijdig aan de weg geplaatste gevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende bestemmingen
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' uitsluitend voor de ontsluiting van de bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen, alsmede ten behoeve van bezoekers van de aangrenzende bedrijven;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen,abri's en water.

7.1.2 Waterberging

Binnen de bestemmingen 'Bedrijf - 2', 'Bedrijf - Uit te werken', 'Groen - Landschappelijke overgangszone' en/of 'Verkeer' dient te worden voorzien in minimaal 3.500 m² water ten behoeve van de waterberging, tenzij met het Hoogheemraadschap anders overeengekomen.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in 7.2 sub a zijn abri's toegestaan;
- c. de bouwhoogte van abri's bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- b. de in tabel 7.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal te bebouwen en te gebruiken oppervlaktes;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Tabel 7.1 Toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. m ² aan bebouwing	max. m ² aan gronden
verkoop van streekeigen producten	100	-
veearts; hoefsmederij	200	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	200	-
kinderboerderij	200	200
paardenstalling/paardrijactiviteiten tot 5 paarden	200	800
kano-, roeiboot- of fietsenverhuur	200	-
bed & breakfast	125	-
kleinschalige horecagelegenheid	100	500
museum/tentoonstellingsruimte	200	-

8.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- c. indien in de bestaande situatie al meerdere wooneenheden aanwezig zijn binnen een hoofdgebouw, geldt in het geval dat:
 1. het aantal woningen binnen het hoofdgebouw is of wordt verminderd; dan wel
 2. het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk is of wordt gesloopt of anderszins tenietgaat;
 3. het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient overigens het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt;
- d. lichtmasten bij paardenbakken zijn niet toegestaan;

e. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen)	bestaand + eenmalig 10% van de inhoud		6 m	10 m
vrijstaande bijgebouwen		50 m ²	3 m	6 m
erf- en terrein- afscheidingen: - voor de voorgevel - buiten het bouwvlak - elders				1 m 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Inhoudsmaat woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.2 om de inhoudsmaat van woningen te vergroten tot ten hoogste 1000 m³ (exclusief ondergrondse bouwlagen), met inachtneming van het volgende:

- het vergroten van de woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- woningen met een bestaande inhoud kleiner dan 300 m³ mogen worden vergroot tot ten hoogste 400 m³ met dien verstande dat ten hoogste 65% van het bestaande erf mag bebouwd worden;
- woningen met een bestaande inhoud groter dan 300 m³ mogen worden vergroot tot ten hoogste 1000 m³ met dien verstande dat ten hoogste 65% van het bestaande erf mag bebouwd worden;
- de afstand tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- het vergroten van de inhoudsmaat dient getoetst te worden aan het Landschapsonwikkelingsplan waarbij
 - het vergroten van de woning geen afbreuk mag doen aan de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende polder;
 - het vergroten van de woning niet in strijd is met de ontwikkelingsrichting van de betreffende polder;
 - bij het vergroten van de woning dient uitgegaan te worden van de ontwikkelingsprincipes van de betreffende polder.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt mede begrepen:

- a. het bouwen van een woning op de gronden met de bestemming Wonen tussen de percelen Westgaag 58a en 60 voordat de bestaande woning op perceel Westgaag 42b is gesloopt;

Artikel 9 Bedrijf - Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Uit te werken' aan gewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede agrarisch aanverwante bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – zichtlijn' voor het behoud van een zichtlijn;

met daaraan ondergeschikt:

- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, bedrijfsgebondenbrandstofvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

9.1.2 Waterberging

Binnen de bestemmingen 'Bedrijf - 2', 'Bedrijf - Uit te werken', 'Groen - Landschappelijke overgangszone' en/of 'Verkeer' dient te worden voorzien in minimaal 3.500 m² water ten behoeve van de waterberging, tenzij met het Hoogheemraadschap anders overeengekomen.

9.2 Uitwerkingsregels

9.2.1 Inhoudelijke bepalingen

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. de gronden dienen vanaf de noordzijde te worden ontsloten op de Burgerweg;
- d. de bouwregels zoals bedoeld in lid 4.2 van toepassing zijn, alsmede de afwijkingsregels in artikel lid 4.3
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – zichtlijn';

9.2.2 Voorwaardelijke verplichting

de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Uit te werken' mogen uitsluitend worden uitgewerkt:

- a. ten behoeve van een bedrijf dat een te saneren bedrijfslocatie elders in het buitengebied van Midden-Delfland (1.30) achterlaat waarbij de gebouwen en verharding van het bedrijf worden verwijderd en de bestemming veranderd in een 'groen-agrarische bestemming al dan niet met recreatieve mede-bestemming'.
- b. het glastuinbouwcomplex binnen de bestemming 'Groen - Landschappelijke overgangszone' aan de oostzijde van het plangebied is gesloopt;
- c. de ontwikkeling past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld beeldkwaliteitplan.

9.2.3 Toetsingskader

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 9.2.1 dient voldaan te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:

- a. luchtkwaliteit;
- b. Wet geluidhinder;
- c. voldoende parkeergelegenheid, op basis van de vigerende nota parkeernormen;
- d. mobiliteitstoets;
- e. bodemkwaliteit;
- f. watertoets;
- g. archeologie;
- h. externe veiligheid, inclusief verantwoording van het groepsrisico;
- i. ecologie, toetsing flora- en faunawet;
- j. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.

9.3 Bouwregels

9.3.1 Bouwverbod

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3 zolang de uitwerking nog niet in werking is getreden onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen het ontwerp, dan wel een door een burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

9.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan.

Artikel 10 Waarde - Archeologie - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

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

- a. voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend worden vastgesteld of er archeologische waarden worden verstoord. De aanvrager dient een advies aan te vragen bij de gemeente; deze geeft aan of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, archeologische waarden worden verstoord;
- b. indien uit het in lid 10.2 onder a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting als bedoeld in lid 10.2 onder a geldt niet voor projecten met een oppervlakte die kleiner is dan 50 m² en een diepte kleiner is dan 40 cm beneden maaiveld.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerken, waartoe wordt gerekend het saneren, ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

10.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en/of reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan, en/of
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, en/of
- c. archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht, en/of
- d. betrekking hebben op een project met een oppervlakte die kleiner is dan 50 m² en een diepte die kleiner is dan 40 cm beneden maaiveld.

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in lid 10.3.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden en
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van het bevoegd gezag inzake archeologie.

10.3.4 Archeologisch onderzoek

Alvorens een vergunning als bedoeld in lid 10.3.1 wordt verleend, moet door de aanvrager bij de gemeente advies worden ingewonnen of aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is op grond waarvan door het bevoegd gezag kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

10.3.5 Voorschriften aan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

Indien uit het onderzoek als bedoeld in lid 10.3.4 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 4

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

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

- a. voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend worden vastgesteld of er archeologische waarden worden verstoord. De aanvrager dient een advies aan te vragen bij de gemeente; deze geeft aan of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, archeologische waarden worden verstoord;
- b. indien uit het in lid 11.2 onder a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting als bedoeld in lid 11.2 onder a geldt niet voor projecten met een oppervlakte die kleiner is dan 100 m² en een diepte kleiner is dan 40 cm beneden maaiveld.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerken, waartoe wordt gerekend het saneren, ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

11.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en/of reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan; en/of
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden; en/of
- c. archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht; en/of
- d. betrekking hebben op een project met een oppervlakte die kleiner is dan 100 m² en diepte die kleiner is dan 40 cm beneden maaiveld.

11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in lid 11.3.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden; en
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van het bevoegd gezag inzake archeologie.

11.3.4 Archeologisch onderzoek

Alvorens een vergunning als bedoeld in lid 11.3.1 wordt verleend, moet door de aanvrager bij de gemeente advies worden ingewonnen of aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is op grond waarvan door het bevoegd gezag kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

11.3.5 Voorschriften aan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

Indien uit het onderzoek als bedoeld in lid 11.3.4 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

12.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Antidubbelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

14.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien meer bestaande vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn. In dit geval geldt dat nieuwbouw uitsluitend mogelijk is na sanering van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen waarbij ten hoogste 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer mag bedragen dan 300 m².

14.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën.

14.4 Afstand tot waterlopen

De afstand van gebouwen tot waterlopen bedraagt ten minste:

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

14.5 Landhoofden

Landhoofden behorende bij bruggen zijn toegestaan op bestemmingen grenzend aan de bestemming 'Water', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'.

14.6 Ondergronds bouwen

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

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Landhoofden behorende bij bruggen zijn toegestaan op bestemmingen grenzend aan de bestemming Water.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten met ten hoogste 10%;
- b. afwijkingen van bebouwingspercentages mits het maximale bebouwingspercentage van de bestemmingen Bedrijf - 2 en Bedrijf - Uit te werken gezamenlijk niet meer bedraagt van 50%;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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

16.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

16.3 Afstand tot waterlopen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.4 teneinde de afstand tot waterlopen te verkleinen indien de initiatiefnemer een positief advies van het Hoogheemraadschap van Delfland heeft ontvangen.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

17.2 Waarde archeologie

17.2.1 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen Waarde - Archeologie - 3 en Waarde - Archeologie - 4 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

17.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de herbouw mag niet leiden tot aantasting van de bestaande doorzichten;
- c. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- d. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

17.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Het college van burgemeester en wethouders kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' in de bestemming 'Bedrijf - 2', mits:

- a. De wijziging noodzakelijk is om binnen het bestemmingsplan meer ruimte te kunnen bieden aan een bedrijf dat elders in het buitengebied van Midden-Delfland wordt gesaneerd en waarvoor binnen de bestaande bestemmingen Bedrijf - 2 en Bedrijf - Uit te werken niet voldoende ruimte beschikbaar is.

- b. de ontwikkeling past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld beeldkwaliteitplan;
- c. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - 1. luchtkwaliteit;
 - 2. wet Geluidhinder;
 - 3. voldoende parkeergelegenheid;
 - 4. mobiliteitstoets;
 - 5. bodemkwaliteit;
 - 6. watertoets;
 - 7. archeologie;
 - 8. externe veiligheid, inclusief verantwoording van het groepsrisico;
 - 9. ecologie, toetsing flora- en faunawet;
 - 10. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

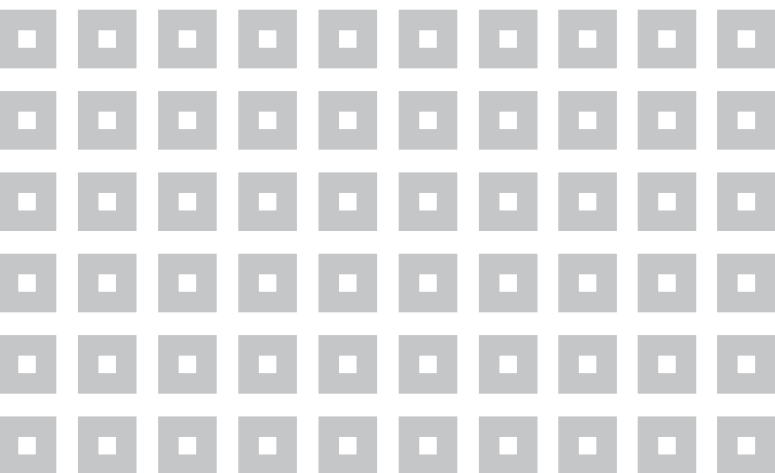
19.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Kralingerhoek'.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

