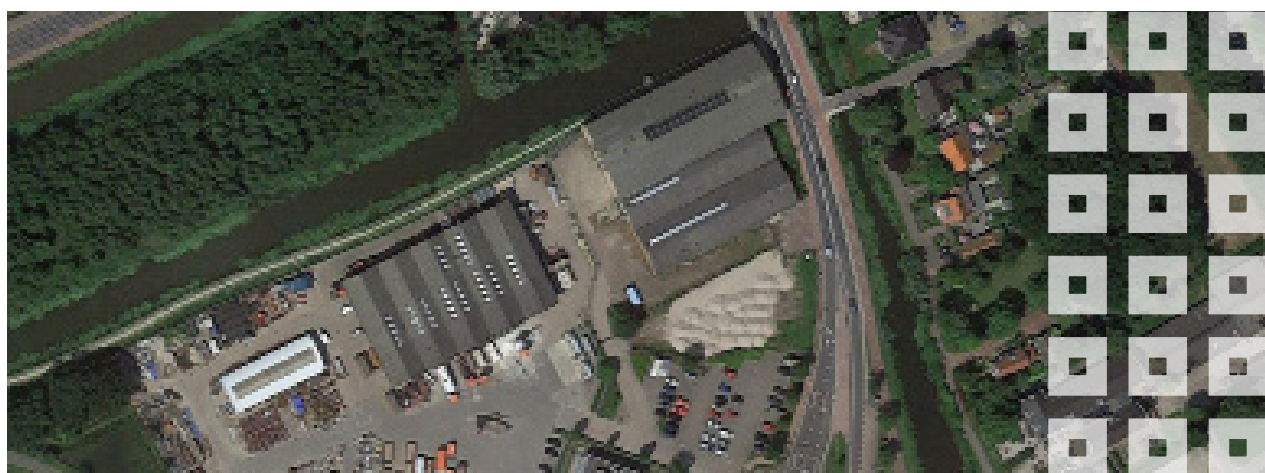


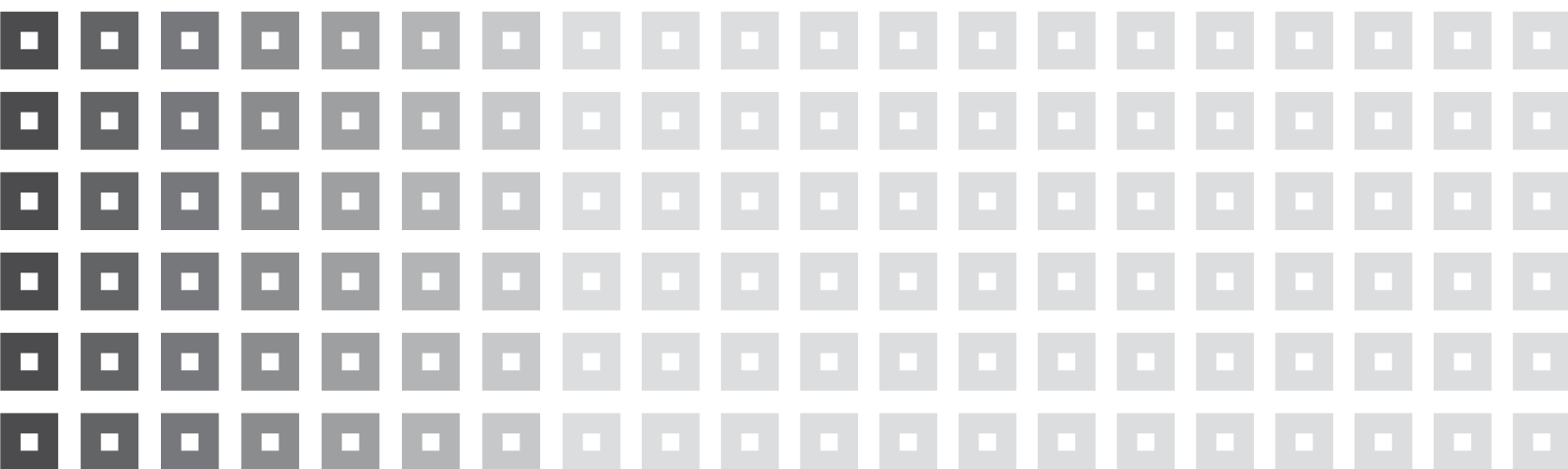
 Gemeente Midden-Delfland

 Bestemmingsplan “*Herontwikkeling voormalige kistenfabriek in Maasland*”

 Vastgesteld



27 juni 2017



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	3
2.3	Voorgaand bestemmingsplan	6
2.4	Juridische aspecten	7
3	Ruimtelijke Ordening	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie	16
4	Archeologie	17
4.1	Kader	17
4.2	Onderzoek en conclusie	18
5	Cultuurhistorie	19
5.1	Kader	19
5.2	Onderzoek	20
5.3	Conclusie	20
6	Mobiliteit	21
6.1	Kader	21
6.2	Onderzoek	21
6.3	Conclusie	22
7	Natuur en landschap	23
7.1	Kader	23
7.2	Onderzoek en conclusie	23
8	Water	27
8.1	Kader	27
8.2	Onderzoek	30
8.3	Conclusie	33
9	Milieu	35
9.1	Algemeen	35
9.2	M.e.r. beoordeling	35
9.3	Bodemkwaliteit	35

9.4	Akoestische aspecten	36
9.5	Luchtkwaliteit	37
9.6	Milieuzonering	39
9.7	Externe veiligheid	40
9.8	Overige belemmeringen	42
10	Uitvoerbaarheid	45
10.1	Economische uitvoerbaarheid	45
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
11	Procedure	47
11.1	Vorbereidingsfase	47
11.2	Ontwerpfase	47

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:* Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg 'Voorontwerp bestemmingsplan voormalige Kistenfabriek in Maasland', gemeente Midden-Delfland, d.d. januari 2017
- Bijlage 2:* Nota van beantwoording zienswijze 'Ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige Kistenfabriek in Maasland', gemeente Midden-Delfland, d.d. mei 2017



Afbeelding 1.1: globale begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Midden-Delfland is bezig met het ontwikkelen van “De Maaslandse Poort”. In dit gebied staan verschillende ontwikkelingen op stapel. Om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden heeft het college een visie ontwikkeld. Dit ontwikkelingskader “De Maaslandse Poort” is op 9 juni 2015 aan de gemeenteraad van Midden-Delfland gepresenteerd en wordt momenteel verder uitgewerkt. Met het ontwikkelingskader wil de gemeente Midden-Delfland initiatieven in het gebied stimuleren en begeleiden. Maaslandse Poort moet hét startpunt worden van een recreatief bezoek aan het agrarisch veenweidelandschap van Midden-Delfland, het dorp Maasland en de stad Maassluis. Het ontwikkelingskader is geen uitgewerkt plan, maar wel een kader dat duidelijkheid geeft voor de beoordeling van bekende en eventuele nieuwe initiatieven.

Eén van die initiatieven is de herontwikkeling van de locatie van de voormalige kistenfabriek aan de westzijde van de Oude Veiling. De voormalige kistenfabriek aan de Oude Veiling staat al geruime tijd leeg. Ondanks verschillende initiatieven is de locatie tot op heden niet tot ontwikkeling gebracht. Zowel vanuit de zijde van de vastgoedeigenaar als vanuit de zijde van de gemeente bestaat de wens om de ontwikkeling vlot te trekken en de locatie op zowel ruimtelijk als functioneel vlak een impuls te geven.

De gewenste herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Maasland’. Dit bestemmingsplan is op 19 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en legt uitsluitend de bestaande situatie vast. Om de ontwikkelingen rondom de Maaslandse Poort te faciliteren dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan worden in principe de vigerende rechten overgenomen, aangevuld met toezeggingen die in het verleden zijn gedaan. Zodoende is de locatie van de voormalige kistenfabriek voorzien van een meer flexibele en ruimere bestemming. Met het oog op het ontwikkelingskader “De Maaslandse Poort” is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die een integrale herontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is aan de zuidzijde van de kern Maasland gesitueerd, grofweg gelegen tussen de Zuidvliet en de Rijksweg A20. Het plangebied maakt onderdeel uit van de zuidelijke entreezone van de kern Maasland en de gemeente Midden-Delfland.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Zuidvliet. Aan de oostzijde vormt de Oude Veiling de begrenzing van het plangebied, terwijl de zuidelijke plangrens wordt gevormd door het parkeerterrein ten westen van De Oude Veiling. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een bedrijfsperceel. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige kistenfabriek in Maasland' 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. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied omvat het perceel van de voormalige kistenfabriek, aan de zuidzijde van de kern Maasland. In de huidige situatie is enkel nog de voormalige fabriek aanwezig, bestaande uit aaneengebouwde bedrijfsloodsen. De voormalige bedrijfswoning – aan de zuidzijde van het plangebied – is reeds gesloopt, waardoor een deel van het perceel momenteel braak ligt. Mede hierdoor biedt het gebied op dit moment een enigszins rommelige en niet-uitnodigende aanblik.



Afbeelding 2.1: de situatie in het plangebied gezien vanuit de lucht (bron: Bing maps). De bedrijfswoning aan de zuidzijde is inmiddels gesloopt.

2.2 Ontwikkeling

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige kistenfabriek aan de Oude Veiling. Het gebied heeft een strategische ligging in Maasland en vormt de entree tot de kern en het waardevolle agrarische cultuurlandschap van Midden-Delfland.

Voor de kwaliteit van het wonen en de economische vitaliteit van de regio is het van groot belang dat Midden-Delfland aantrekkelijk blijft en steeds beter bereikbaar wordt. Onderdeel daarvan is de inrichting van verschillende Poorten naar het gebied. Maasland is met haar strategische ligging in Hof van Delfland benoemd tot één van deze poorten. De Maaslandse Poort dient zich te ontwikkelen als een recreatief transferium waar bezoekers hun auto parkeren, zich in enkele uitspanningen kunnen ophouden en te voet, per fiets, over het water Midden-Delfland kunnen verkennen. In het ontwikkelingskader dat voor De Maaslandse Poort is opgesteld, is het voorliggende plangebied bestemd voor 'Dorps ondernemen aan de Oude Veiling'. Binnen deze zone ligt de focus op een mix van functies, waarbij de oude, leegstaande kistenfabriek een nieuwe functie kan krijgen of vervangen door nieuwe bebouwing.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het huidige bedrijfsgebouw, waarbij de thans aanwezige bebouwing behouden wordt, maar de gebruiksfunctie wordt omgezet in toeristisch-recreatieve functies, streekgebonden detailhandel en dienstverlening en horeca.

Wijzigingsbevoegdheid

In aanvulling op de functieverruiming wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de bouw- en gebruiksmogelijkheden verder te verruimen, teneinde nieuwbouw mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt kansen om de relatief grootschalige bedrijfsbebouwing te vervangen door nieuwbouw, waarbij een kleinere massa en korrelgrootte kan worden toegepast, aansluitend op de karakteristiek van Midden-Delfland. De wijzigingsbevoegdheid biedt hiervoor de ruimtelijke randvoorwaarden. Diversiteit in bebouwing, schaal- en korrelgrootte heeft daarbij de voorkeur boven een uniforme en monotone wand. Om dit te waarborgen dient voorafgaand aan de wijzigingsprocedure een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld.

Bij eventuele nieuwbouw liggen er kansen om het nieuwe gebouw op grotere afstand van de Oude Veiling te situeren, waardoor er meer ruimte ontstaat om een groener wegprofiel te realiseren. Hierdoor kan dan ook een betere wandelroute tussen het transferium en de Vlietzone ontstaan. Dit biedt tevens mogelijkheden om ter plaatse van de Oude Veiling, tussen de twee Vlieten, het waternetwerk beter bereikbaar te maken.

Afbeelding 2.2. en 2.3 laten enkele suggesties zien voor een mogelijke invulling van het plangebied ná toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is er van uitgegaan dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen wordt door nieuwbouw. Het schetsvoorstel in afbeelding 2.2. gaat uit van enkele individuele bouwblokken, die nadrukkelijk op elkaar inspelen. Hierbinnen is ruimte voor streekgebonden detailhandel, horeca (aan het water) en/of wellness-activiteiten. Parkeren vindt plaats op een groen ingericht plein aan de voorzijde.



Afbeelding 2.2: indicatieve verkaveling na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

Het schetsvoorstel in afbeelding 2.3. gaat uit van meerdere bedrijfsgebouwen, die onderling met elkaar verbonden zijn middels een terugliggend bouwdeel. De bebouwing biedt ruimte aan kleine ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijven en/of recreatieve voorzieningen. Parkeren voor bezoekers vindt plaats in de groene zone aan de voorzijde van het gebouw. Werknemers kunnen aan de achterzijde parkeren.



Afbeelding 2.3: indicatieve verkaveling na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

Programma

De Maaslandse Poort moet als 'recreatief transferium' gaan fungeren. Het is een plek waar toekomstige bezoekers van Midden-Delfland kennismaken met het gebied. De kern van de Poort wordt bepaald door de bundeling van voorzieningen waarmee de bezoeker het gebied bereikt: het OV-punt, de parkeerplaatsen en fietsvoorzieningen. Direct grenzend daaraan is ruimte voor aanvullende voorzieningen, alwaar de identiteit van Midden-Delfland zo veel mogelijk wordt gepresenteerd.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte aan horeca, detailhandel en dienstverlening. Ook wordt ruimte geboden aan toeristisch recreatieve bedrijvigheid uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede bij die functies behorende (onzelfstandige) bedrijfsgebonden kantoren. Daarmee biedt het voorliggende bestemmingsplan een flexibel ontwikkelingskader voor de ontwikkeling van de Maaslandse Poort.

Wijzigingsbevoegdheid

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het toekomstige gebruik verder te verruimen, waarbij ruimte wordt geboden aan (dag)recreatieve en cultureel-maatschappelijke functies en bedrijvigheid, voor zover passend bij het karakter en de schaal van de Maaslandse poort en Midden-Delfland. Recreatieve functies die passen bij het gebied zijn: horeca, detailhandel in ambachtelijke- en streekproducten, wellness, fietsverhuur, watergebonden recreatie (zoals kanoverhuur en rondvaartboten), educatieve voorzieningen (zoals musea, bewegwijzering en informatiezuilen) en recreatieve infrastructuur.

Beeldkwaliteit

De westzijde van de Oude Veiling vormt een belangrijke zichtlocatie in het entreegebied van de Maaslandse Poort. In het ontwikkelingskader De Maaslandse Poort is reeds een aanzet gegeven van de gewenste kwaliteiten in het gebied. Het ontwikkelingskader zal de komende maanden verder worden uitgewerkt, waarbij wordt aangesloten op de randvoorwaarden die reeds in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Indien in de toekomst gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient een aanvullend beeldkwaliteitplan opgesteld te worden, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Wanneer de bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw, is het wenselijk dat de afstand tot de weg zal worden vergroot. Hierdoor ontstaat een prettiger, groener en bovendien verkeersveiliger beeld én wordt gewaarborgd dat een deel van het parkeren op het terrein wordt opgelost. Daarnaast dient in schaal, maat en korrel aansluiting gezocht te worden bij het dorpse karakter van Maasland. De bebouwing bestaat niet uit één hoofdvorm, maar meer uit verschillende kleinere blokjes, eventueel verbonden door een terugliggend bouwdeel.

2.3 Voorgaand bestemmingsplan

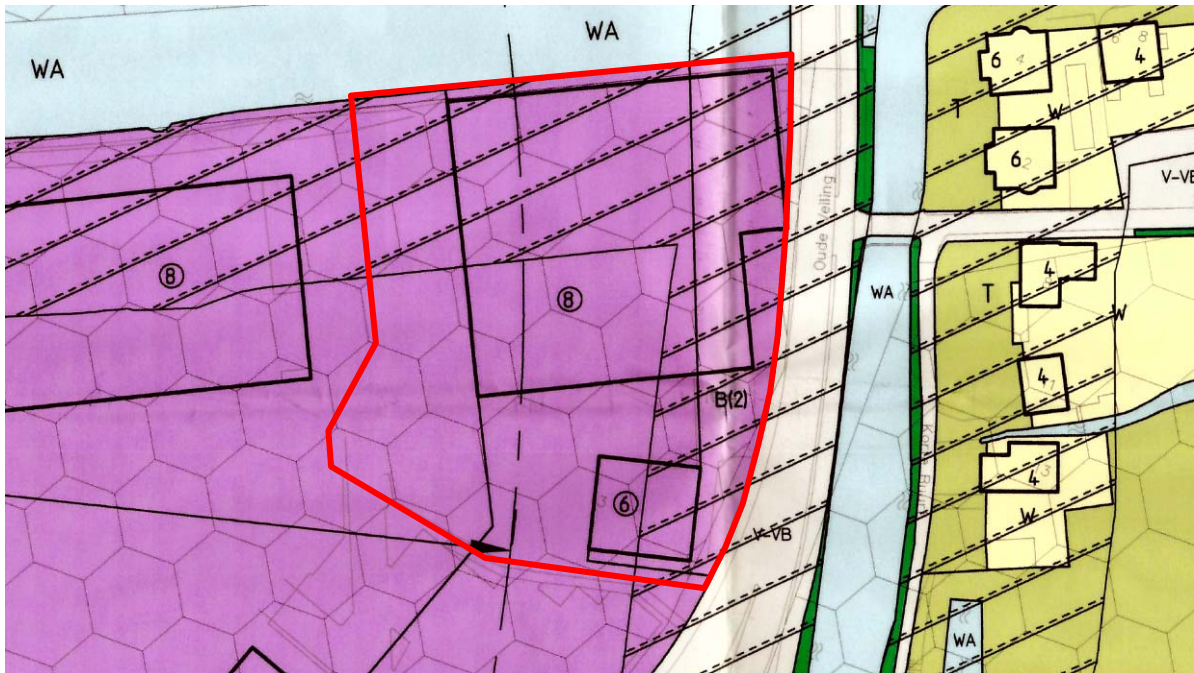
Ter plaatse van het voorliggende plangebied geldt, totdat het voorliggende plan in werking is getreden, het bestemmingsplan 'Kern Maasland' van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is op 19 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

In het bestemmingsplan 'Kern Maasland' is het plangebied voorzien de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfs categorie 2 toegestaan'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijven tot en met bedrijfs categorie 2, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen. Binnen deze bestemming is bouw uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dat strak om de bestaande bebouwing is getrokken. De bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing mag niet meer dan 8 meter bedragen. Voor de voormalige bedrijfswoning is een bouwhoogte van 6 meter opgenomen.

Naast de bestemming 'Bedrijf' zijn delen van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn de gronden tevens bestemd voor de waterhuishouding, wateraanvoer en – afvoer, alsmede de instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s). Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag uitsluitend gebouwd worden indien de waterstaatsbelangen niet onevenredig geschaad worden.

Tot slot is het westelijk deel van het plangebied gelegen binnen de molenbiotoop van Wippersmolen (Maassluis). Voor deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte.

De huidige gebruiksmogelijkheden van de voormalige kistenfabriek staan de gewenste herontwikkeling in de weg. Zodoende is het wenselijk dat de huidige gebruiksmogelijkheden worden verruimd, hetgeen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Maasland'.



Afbeelding 2.5: uitsnede vigerende plankaart met in rood de begrenzing van het plangebied

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Om voldoende rechtszekerheid én flexibiliteit te kunnen bieden, is in het voorliggende bestemmingsplan gekozen voor een globale (flexibele) eindbestemming, waarbij de bestaande situatie op hoofdlijnen conserverend is bestemd. 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. Om een toekomstige integrale herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken (sloop-nieuwbouw) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, dient een wijzigingsprocedure doorlopen te worden. Aan deze wijzigingsprocedure zijn in dit bestemmingsplan diverse randvoorwaarden gekoppeld.

2.4.2 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

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

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Gemengd

Een groot deel van het perceel is voorzien van de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden aan streekgebonden detailhandel, horecabedrijven tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, dienstverlening en (onzelfstandige) bedrijfsgebonden kantoren. Ten aanzien van streekgebonden detailhandel, dienstverlening en horeca zijn in de gebruiksregels beperkingen gesteld aan het toegestane bedrijfsvloeroppervlak. Tevens is aanvullend en ondergeschikt aan die functies toeristisch recreatieve bedrijvigheid uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

In bouwregels is bepaald dat bouwen uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte mogen – overeenkomstig de bestaande situatie - niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Om een meer integrale herontwikkeling mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden te verruimen, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden.

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 bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook om beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van bijvoorbeeld milieuwetgeving.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels uit hoofdstuk 2 van de regels, gelden enkele bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de verbeelding zijn weergegeven. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de vrijwaringszone van de Wippersmolen in Maassluis, ten westen van het plangebied. Om die reden is een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' in de verbeelding opgenomen en is een algemene aanduidingsregel opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling en verbeelding

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepaling kent een schaal van 1:1.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 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 plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

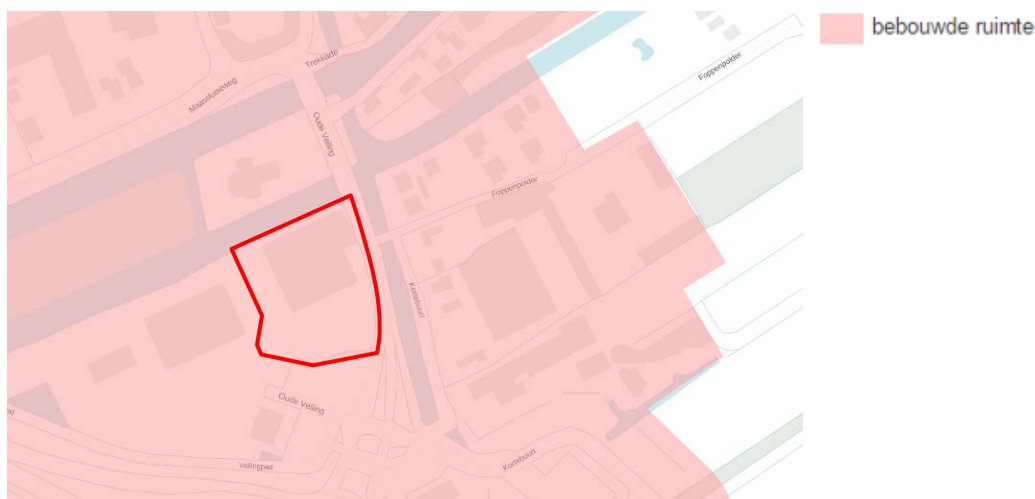
Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de provinciale 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.

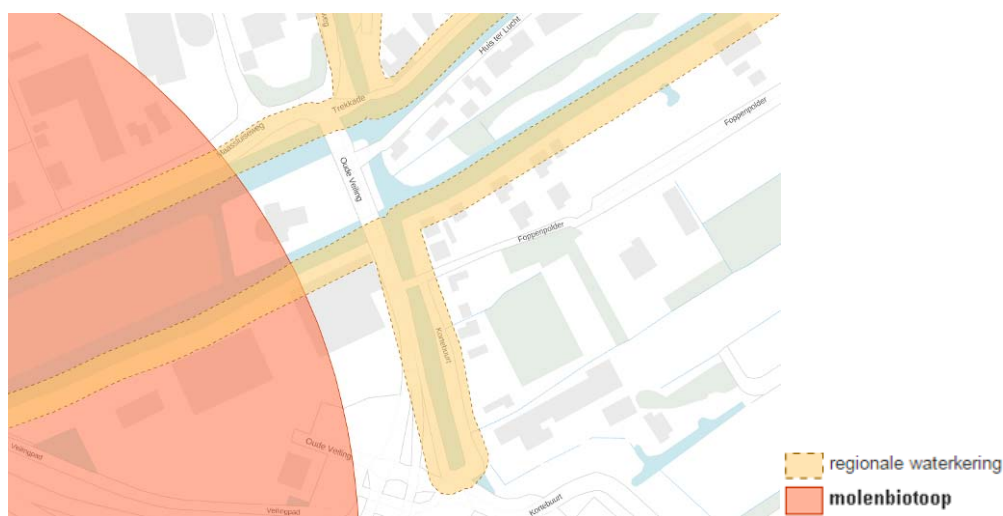
Het voorliggende plangebied is in het Programma Ruimte aangeduid als bestaande bebouwde ruimte.



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 2014 zijn de Oude Veiling en de boezemkade langs de Zuidvliet aangeduid 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 waterschapsbelangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de boordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Daarnaast is de molenbiotoop van de nabij gelegen Wippersmolen in Maassluis deels over het voorliggende plangebied gelegen. Om de windvang van de molen te waarborgen is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen.

Kwaliteitskaart en gebiedsprofilen

De provincie hanteert de kwaliteitskaart als instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. Uitgangspunt is het vormt het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken. Het toevoegen van nieuwe kwaliteiten kan een verrijking zijn van de Zuid-Hollandse ruimte. Om de verschillende kenmerken te benoemen is gekozen voor een ordening in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Het gebiedsprofiel is een uitwerking van provinciale kwaliteitskaart uit de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het voorliggende plan valt onder het gebiedsprofiel Midden-Delfland.

Midden-Delfland ligt aan de zuidrand van het West-Nederlandse veenweidegebied. Veenriviertjes doorsnijden het veenkussen en voeren overtollig water af naar de grote rivieren. De zee heeft nog tijdenlang invloed op het gebied. Dit toont zich in de zeekleiafzettingen op het veen en in de restanten van een wadkreekenstructuur in het gebied. Herkenbaar waterrijk veen(weide) bepaalt de identiteit van Midden-Delfland. De middeleeuwse verkavelingsstructuur is goed bewaard gebleven. Hiervan zijn verschillende typen te onderscheiden, waarbij het plangebied grenst aan het veenweidegebied met een strokenverkaveling.

Water is een belangrijke structuurdrager. Het plangebied grenst aan de Middenvliet, een boezemwatergang. Deze watergangen zijn essentieel voor de afvoer van overtollig water uit het gebied. Daarnaast zijn ze van grote ecologische en recreatieve waarde. Dit boezemwater vervult de functie van verbinding tussen (centrum van) de stad en land nog beter. Voor de ecologie, de natuur en de recreatie zijn het belangrijke structuren. Vanaf de kades is de weidsheid van het landschap goed te ervaren.

Maasland is een van de vier dorpskernen binnen Midden-Delfland. Het is ontstaan als lintdorp aan een boezemwater, de Gaag in een veenweidegebied. De relatie met het omringende landschap is nog goed behouden gebleven. Het plangebied grenst aan een dijklint. Linten kennen een sterke relatie met het landschap.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het huidige bedrijfsgebouw, waarbij de thans aanwezig bebouwing behouden wordt, maar de gebruiksfunctie wordt verruimd ten opzichte van de vigerende regeling. In aanvulling op de functieverruiming wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de bouw- en gebruiksmogelijkheden ver te verruimen, teneinde nieuwbouw mogelijk te maken. Laatstgenoemd maakt het mogelijk om de relatie met het omliggende landschap verder te versterken door het creëren van zichtlijnen en de relatie met het water te versterken.

Detailhandel

Op grond van de Verordening Ruimte is nieuwe detailhandel in principe alleen toegestaan binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Op grond van artikel 2.1.4. lid 3 geldt een uitzondering voor kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel, of kleinschalige detailhandel bij sport-, culturele, medische, onderwijs-, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede bij andere locaties met veel bezoekers of passanten, met dien verstande dat het assortiment aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties.

Het voorliggende bestemmingsplan staat streekgebonden detailhandelsvestigingen toe, ter ondersteuning van het toeristisch-recreatieve karakter van de Maaslandse Poort. De Maaslandse Poort moet als 'recreatief transferium' gaan fungeren. Het is een plek waar toekomstige bezoekers van Midden-Delfland kennismaken met het gebied. De kern van de Poort wordt bepaald door de bundeling van voorzieningen waarmee de bezoeker het gebied bereikt: het OV-punt, de parkeerplaatsen en fietsvoorzieningen. Ondergeschikt daaraan én ter versterking van het recreatief-toeristisch knooppunt wordt in beperkte mate ruimte geboden aan kleinschalige streekgebonden detailhandel. Primair wordt daarbij gedacht aan detailhandel in ambachtelijke producten en streekproducten. Dit sluit niet alleen aan bij het Cittaslow-beleid van de gemeente, waarbij het behoud van de eigen identiteit centraal staat, maar tevens bij de definitie van begrip 'gemakswinkel' in de Verordening Ruimte. Een gemakswinkel wordt gedefinieerd als een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen. Een (kleinschalige) detailhandelszaak met ambachtelijke producten en streekproducten past binnen deze begripsbepaling. Het beoogde assortiment van de detailhandelszaken bovendien aan bij het karakter en de schaal van de toeristisch-recreatieve knoop. Daarmee worden de beoogde detailhandelszaken passend geacht binnen het beleid van de provincie.

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. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een toeristisch-recreatief knooppunt – ook wel de Maaslandse Poort genoemd – mogelijk, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. De Maaslandse Poort is één van de in totaal zeven poorten in het Hof van Delfland. Deze poorten verbinden de omliggende steden (waaronder Rotterdam, Den Haag en Delft) - via aantrekkelijke verbindingen - met karakteristieke plekken binnen het Hof van Delfland. Feitelijk zijn het zogenaamde Toeristische Overstap Punten en vormen ze een herkenbare toegang tot recreatie- en natuurgebieden voor de 2,2 miljoen bezoekers uit de Metropoolregio. Diverse toeristisch-recreatieve, culturele en horecavoorzieningen (alsmede de daaraan ondergeschikte voorzieningen) worden op deze goedbereikbare plaatsen gebundeld. De komende jaren zal de nodige inzet worden gepleegd om de poorten en Toeristische Overstap Punten in de regio verder tot ontwikkeling te brengen. Het voorliggende bestemmingsplan is daar een concreet gevolg van. Aansluitend op de wens om de Maaslandse Poort te ontwikkelen tot 'recreatief transferium' wordt de locatie van de voormalige kistenfabriek in dit bestemmingsplan van een meer flexibele bestemming voorzien. Gelet op de ligging van de locatie in de directe nabijheid van het Toeristisch Overstap Punt en direct grenzend aan de Zuidvliet, biedt het perceel kansen voor de ontwikkeling tot toeristisch-recreatief knoep. De locatie kan als schakel fungeren tussen watergebonden recreatie in het Hof van Delfland en het Toeristisch Overstap Punt.

De ontwikkeling van de Poort van Maasland sluit bovendien aan op de provinciale doelstellingen zoals verwoord in de Visie Ruimte en Mobiliteit en vastgelegd in de Verordening Ruimte. De provincie kiest in de Visie Ruimte en Mobiliteit voor behoud van en verdere ontwikkeling tot robuuste groene buffers zoals Midden-Delfland. De kerngebieden van Midden-Delfland zijn bovendien aangewezen als cultuurhistorisch Kroonjuweel.

Ad. b. Het Besluit ruimtelijke ordening dwingt overheden ertoe om bij nieuwe ruimtelijke initiatieven allereerst te kijken of er mogelijkheden zijn om beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins te benutten. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de voormalige kistenfabriek, aan de zuidzijde van Maasland. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor thans sprake is van herstructurering van de bestaande ruimte. Daarmee wordt voldaan aan trede 2 van de ladder.

Ad c. Wanneer de ruimtevraag niet kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied dient trede 3 doorlopen te worden. Hiervan is echter geen sprake, daar het voorliggende plangebied reeds als bestaand stedelijk gebied aan te merken is. Ten aanzien van punt i. uit trede 3 kan worden gesteld dat de locatie niet alleen direct bij het knooppunt van OV, fiets en auto is gelegen, en daarmee optimaal wordt ontsloten, maar kan tevens worden gesteld dat de ontwikkeling het recreatief transferium versterkt.

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.

In de structuurvisie is de ontwikkeling van de Maaslandse Poort tot toeristisch-recreatief knooppunt reeds benoemd. Het knooppunt vormt voor bezoekers de eerste kennismaking met Midden-Delfland.

Ontwikkelingskader De Maaslandse Poort (2015)

Op 25 oktober 2016 heeft de gemeenteraad het ontwikkelingskader De Maaslandse Poort vastgesteld. Dit ontwikkelingskader is geen uitgewerkt plan, maar geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen in het gebied. Vanuit verschillende zones zijn deelgebieden met ieder een eigen opgave benoemd. Hiermee dient het ontwikkelingskader niet alleen als inspiratiekader voor initiatiefnemers, maar ook als toetsingskader voor de gemeente Midden-Delfland om initiatieven te beoordelen.

Op grond van het ontwikkelingskader is het voorliggende plangebied bestemd voor 'Dorps ondernemen aan de Oude Veiling'. Binnen deze zone ligt de focus op bedrijvigheid, waarbij de oude, leegstaande kistenfabriek een nieuwe functie kan krijgen of vervangen door nieuwe bebouwing. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier gevolg aan, het biedt een meer flexibel ontwikkelingskader voor de toekomstige herontwikkeling van de voormalige kistenfabriek.

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

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

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

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

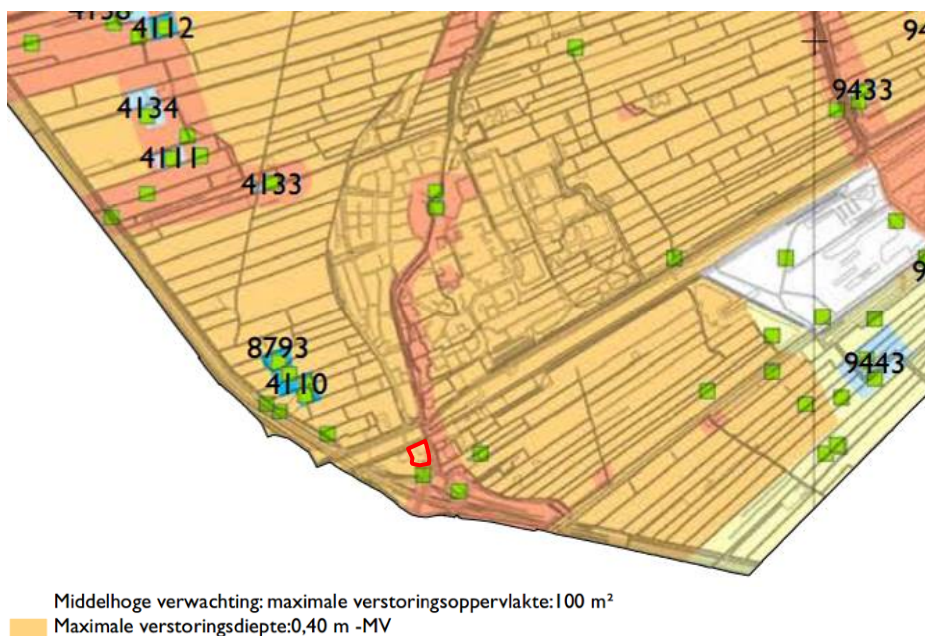
De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis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

Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten. Het archeologisch kaartbeeld is echter niet statisch. In de loop der tijd zal de kennis over het

bodemarchief toemenen. De vrijstellingszones in het onderhavige bestemmingsplan zijn dan ook geen exacte weergave van de vastgestelde beleidskaart.

4.2 Onderzoek en conclusie

Op grond van de gemeentelijke beleidsadvieskaart is het plangebied grotendeels aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat bij geplande verstoringen boven 100 m² of dieper dan 0,40 m beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voorliggend bouwplan voorziet in een verstoring met een groter oppervlak dan 100 m². Gelet hierop dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Omdat het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend ontwikkelingen mogelijk maakt na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, wordt de onderzoeksverplichting doorgeschoven. Om de eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen.



Afbeelding 4.1: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Midden-Delfland

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:

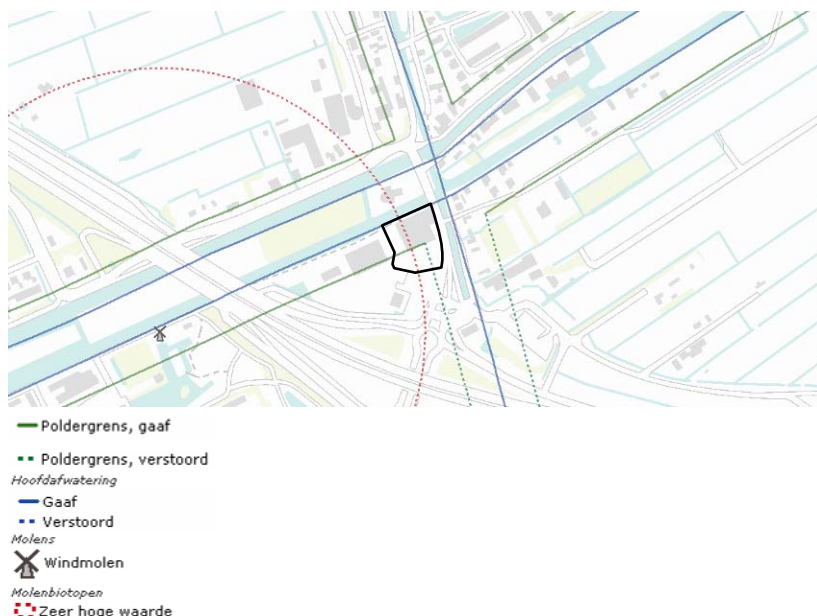
1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een 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 waarderingcategorie 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 5.1: uitsnede CHS – cultuurhistorische waarden

5.2 Onderzoek

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland zijn er in en in de directe nabijheid van het plangebied diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Zo zijn de Zuidvliet en de watering haaks daarop aangemerkt als gave hoofdweteringen. Ook is de oorspronkelijke poldergrens van de Sluispolder, parallel aan de Zuidvliet, nog goed herkenbaar in het landschap. Voor de poldergrens haaks op de Zuidvliet geldt dat in mindere mate. Deze is dan ook aangemerkt als een verstoorde poldergrens.

Naast de hiervoor genoemde cultuurhistorische waarden is de Wippersmolen ten westen van het plangebied (Maassluis) aangemerkt als Rijksmonument. De Wippersmolen is een poldermolen van het type grondzeiler, die sinds 1726 de Sluispolder bemaald. De molen verving destijds een bouwvallig geworden wipmolen op dezelfde plaats. Het scheprad stond naast de molen en waarschijnlijk is de Wippersmolen naast het oorspronkelijke rad van zijn voorganger gebouwd. In 1926 werden het rad en het binnenwerk weggehaald en werd er een dieselmotor geplaatst, later werd dit een cilindermotor. Sindsdien draait de poldermolen alleen nog voor de sier.

Niettemin is de Schippersmolen van een molenbiotoop voorzien. Om de windvang van de molen te beschermen is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. De regeling die hieraan gekoppeld is voorkomt dat binnen een afstand van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, geen bebouwing wordt opgericht of beplanting wordt aangebracht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen; gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

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

Voorliggend bestemmingsplan zet de huidige bedrijfsbestemming voort. Daarnaast is een beperkte oppervlakte aan horeca, detailhandel en dienstverlening mogelijk. Aangenomen wordt dat de verkeersaantrekkende werking van de mogelijke nieuwe invulling niet of nauwelijks leidt tot een verkeerstoename op de Oude Veiling ten opzichte van de huidige bedrijfsbestemming.

De Oude Veiling heeft een gebiedsontsluitende verkeersfunctie voor de kern Maasland op de Rijksweg A20. De eventuele beperkte verkeertoeename zal niet leiden tot capaciteitsbelemmeringen op de Oude Veiling. De huidige verkeersintensiteit op de Oude Veiling bedraagt circa 16.000 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag.

Parkeren

Om inzicht te bieden in de benodigde parkeergelegenheid als gevolg van de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, wordt gebruik gemaakt van de vigerende nota parkeernormen van de gemeente Midden-Delfland.

Om te waarborgen dat er in de toekomstige situatie voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond hiervan kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend, indien is aangetoond dat voldaan wordt aan de parkeernormen uit de vigerende nota parkeernormen. Het voorliggende bestemmingsplan

biedt voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied op te lossen.

6.3 Conclusie

Vanuit het aspect mobiliteit gelden er geen verplichtingen voor dit bestemmingsplan.

7 Natuur en landschap

7.1 Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

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

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

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

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

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

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Maasland is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb

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

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

Natura 2000

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

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

7.2 Onderzoek en conclusie

Soortenbescherming

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregeling. Nader onderzoek met betrekking tot het aspect flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. Wel geldt de boven genoemde zorgplicht voor alle in het wild levende planten- en diersoorten.

Indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, dient geïnventariseerd te worden welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat onder de Wet natuurbescherming valt. Evenmin maakt het plangebied deel uit van een gebied dat is aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland. Derhalve gelden er geen beperkingen ten aanzien van het voorliggend bestemmingsplan.

8 Water

8.1 Kader

8.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

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 water-

huishoudkundige 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

In de Verordening Ruimte is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

8.1.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016 – 2021 'strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap'

In het waterbeheerplan 2016 – 2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap, heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten, stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en samen met gemeenten werken zij aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringenlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners en wordt gewerkt aan het waterbewustzijn om draagvlak te vergroten.

Ambities:

- Zoet water is van levensbelang en daarom is het belangrijk dat iedereen zuinig omgaat met water en zorgt dat het water schoon blijft;
- Delfland wil gezuiverd afvalwater hergebruiken en zorgen dat water langer in het

- gebied bewaard blijft voor droge tijden;
- Klimaatverandering leidt vaker tot langdurige droogte en heftiger regenbuien. Om de stad klimaatbestendig te maken zoeken we met partijen naar slimme manieren om water langer vast te houden zonder dat het tot wateroverlast leidt;
 - Om de waterkwaliteit te verbeteren neemt Delfland verschillende maatregelen en controleren ze nog beter op illegale lozingen. Het water in zwemplassen moet tijdens warme dagen vrij zijn van blauwalgen en bacteriën.
 - Door samen te werken kunnen we ook kosten besparen. Bij elke ontwikkeling willen we kijken welke kansen er zijn om het watersysteem toekomstbestendiger te maken.

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21^e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht. De actuele versie van de handreiking is te vinden op de website van Delfland.

Handreiking watertoets

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De 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 is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de nieuwe planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen

Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder regionale waterkeringen. De beleidsregel vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van inwerkingtreding. Met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen maakt Delfland voor alle betrokkenen intern en extern transparant op welke manier het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de regionale waterkeringen wordt beoordeeld. Voor Delfland staat de veiligheid van de waterkering voorop. Een voorwaarde voor het toestaan van medegebruik is dat Delfland in het beheer van de waterkering niet wordt belemmerd door het medegebruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

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 lichte klei. 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 NAP -0,5 m en -1,1 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

Het oppervlaktewater in de directe omgeving van het plangebied maakt onderdeel uit van een groter stelsel bestaande uit polder- en boezemwater. Dit boezemstelsel doorkruist heel Delfland, waarbij overwegend een waterpeil van 0,40 meter beneden NAP wordt aangehouden. De Zuidvliet maakt onderdeel uit van dit stelsel. De waterbeheersing van het polderwater is verdeeld over 60 polders, die allemaal één of meerdere peilen hebben. Deze variëren van 0,60 meter boven NAP tot 6,30 meter beneden NAP. Het peil in de Sluispolder is afgestemd op de stedelijke functies en is gelegen op 2,07 meter beneden NAP. De polders lozen het water via gemalen op de boezem, die op zijn beurt het water weer loost op de Nieuwe Waterweg en de Noordzee. De Zuidvliet loost het water via gemaal De Zaayer op de Nieuwe Waterweg.



Afbeelding 8.1: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland.

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Wel is de Zuidvliet, direct ten noorden van het plangebied, aangemerkt als primaire watergang (zie afbeelding 8.1).

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Wel is de Zuidvliet (onderdeel van de Westboezem), direct ten noorden van het plangebied, aangewezen als KRW-waterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

De boezemkade langs de Zuidvliet en Oude Veiling zijn aangeduid als regionale waterkering. Delen van het voorliggende plangebied zijn gelegen binnen de kern- en beschermingszone van deze waterkeringen. Om de instandhouding van de waterkering te waarborgen, zijn de gronden binnen de kern- en beschermingszone voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een beschermende regeling gekoppeld.



Afbeelding 8.2: 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

Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende situatie. Derhalve zal het verhard oppervlak niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Hierdoor is watercompensatie niet aan de orde. Indien in de toekomst toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid dient afstemming plaats te vinden met het Hoogheemraadschap van Delfland.

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 scho-

ne 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. In het voorliggende bestemmingsplan is deze zone voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een beschermende regeling gekoppeld.

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 afvalwaterzuiveringsinstallatie. Zover bekend zijn er geen problemen omtrent de capaciteit van het riool.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente, voor zover dit het openbare deel betreft. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de riolering (in dit geval hemelwaterafvoer) op zijn eigen perceel. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het Hoogheemraadschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties. Het onderhoud (schoonhouden) van secundaire watergangen is in ieder geval een verantwoordelijkheid van de eigenaar.

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

8.3 Conclusie

Een concept van deze waterparagraaf is voor informeel advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Delfland. Het bestemmingsplan met de waterparagraaf is vervolgens conform het gestelde in artikel 3.1.1 van het Bro opnieuw aan het hoogheemraadschap voorgelegd.

9 Milieu

9.1 Algemeen

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

9.2 M.e.r. beoordeling

9.2.1 Kader

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 herontwikkeling van de voormalige kistenfabriek 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 voorliggende herontwikkeling 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 en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige functies mogelijk. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. Ten aanzien van het voorliggende plangebied is spoorweg- en industrielawaaï niet relevant, vanwege de afwezigheid van spoorwegen en geluidgezoneerde industrieterreinen in de directe omgeving van het plangebied.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) is aan weerszijden van een weg een zone gelegen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De meest nabijgelegen gezoneerde weg is de Oude Veiling. Deze weg heeft een onderzoekszone van 200 m gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de weg. Daarnaast is het plangebied nabij de Rijksweg A20 gelegen en de Maassluisseweg. Wanneer er nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer te bedragen dan de voorkeurswaarde. Deze voorkeursgrenswaarde is in de Wgh vastgelegd en bedraagt voor wegverkeerslawaaï 48 dB.

Langs 30 km-wegen geldt geen onderzoekzone en is de Wgh niet van toepassing. Omdat het verkeer op deze wegen wel geluidshinder kan opleveren, dienen deze wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschouwd te worden.

9.4.2 Onderzoek en conclusie

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. In het voorliggende bestemmingsplan worden echter geen geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Derhalve is vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek niet benodigd.

Omdat de locatie wordt ontsloten via de Oude Veiling - de ontsluitingsweg van de kern Maasland op de Rijksweg A20 - is reeds sprake van een hoge intensiteit op deze weg. In de huidige situatie is sprake van circa 16.000 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag. Het extra verkeer als gevolg van de voorliggende herontwikkeling is marginaal ten opzichte van de huidige intensiteit (circa 700 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag) en zal hoogstwaar-

schijnlijk niet leiden tot een significante geluidstoename op de omliggende woningen. Om die reden is een akoestisch onderzoek niet uitgevoerd.

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

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

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

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

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. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

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

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

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

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

9.5.2 Onderzoek en conclusie

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwik-

keling als een NIBM-project kan worden beschouwd. De voorliggende ontwikkeling past niet binnen deze cijfermatige kwantificatie.

Derhalve wordt gebruik gemaakt van een specifieke rekentool waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

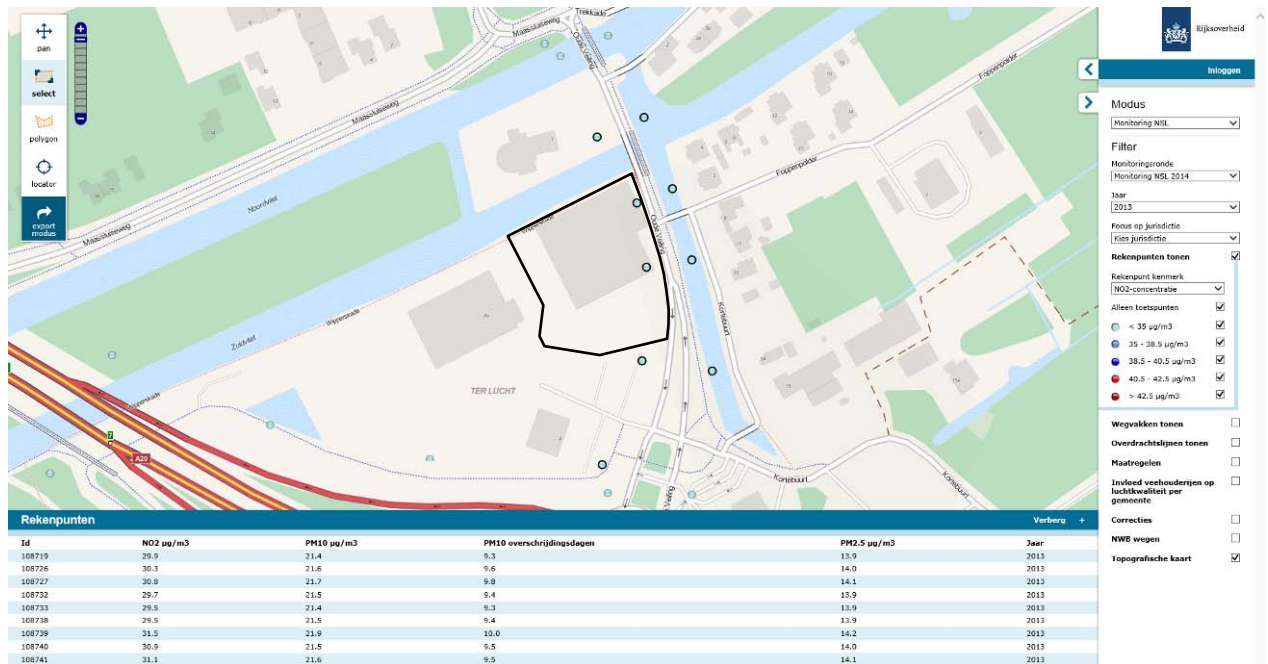
Jaar van planrealisatie	2015
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	713
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,16
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

In bovenstaande afbeelding is de maximale verkeerstoename berekend, waarmee een mogelijk ontwikkeling 'Niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij een verkeerstoename van 713 motorvoertuigen per etmaal (gemiddelde weekdag), rekening houdend met 5% vrachtverkeer, is de toename op de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ maximaal 1,2 µg/m³. Dit betekent dat met een maximale verkeerstoename van 713 mvt/etm een mogelijke wijziging van bedrijfsfuncties naar andere toegestane functies NIBM bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit zijn in dat geval niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat gelet op de mogelijke uitbreiding van functies het aannemelijk is dat de verkeerstoename niet hoger is dan 713 mvt/etm voor een gemiddelde weekdag.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2015 bepaald.



Afbeelding 9.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

Uit de voorgaande afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

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. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn enerzijds richtafstanden opgenomen tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Daarnaast wordt in deze brochure aandacht besteed aan het begrip 'gebied met functiemenging'. Dit begrip wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

9.6.2 Onderzoek

Het voorliggende plangebied is gelegen aan de ontsluitingsweg van de kern Maasland op de Rijksweg A20 en kan op basis van de VNG-brochure worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. 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. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de Rijksweg A20. Bovendien is de Oude Veiling aan te merken als een drukke ontsluitingsweg, waaraan – naast wonen – diverse andere functies zijn gelegen (o.a. horeca en bedrijvigheid). Derhalve is het voorliggende plan

aan te merken als 'gemengd gebied'. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een functieverruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en maakt onder meer toeristisch recreatieve bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, streekgebonden detailhandel, horecabedrijven, dienstverlening en (onzelfstandige) bedrijfsgebonden kantoren. Op grond van de VNG-brochure zijn dergelijke voorzieningen (o.a. SBI-codes 47, 561, 563, 9102 en 9609B) aan te merken als inrichtingen in milieucategorie 1 en 2, waarvoor een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter geldt ten opzichte van een rustige woonwijk, gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de gevels van woningen. Voor een gemengd gebied kan deze indicatieve richtafstand worden teruggebracht tot respectievelijk 0 en 10 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt tenminste 33 meter. Gelet hierop vormt het voorliggende bestemmingsplan geen belemmering voor de bestaande woningen in de directe omgeving.

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

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande bedrijfsbestemming omgezet in een gemengde bestemming waarbij, naast de bestaande bedrijfsactiviteiten ook andere functies mogelijk zijn. De oppervlakte van die nieuwe functies is beperkt en de totale oppervlakte neemt niet toe. Om die reden is het aannemelijk dat het aantal personen dat aanwezig is op de locatie niet zal toenemen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de A20 een belangrijke transportroute voor gevaarlijke stoffen. Voorst ligt ten zuiden van het plangebied een leiding voor het vervoer van koolstofdioxide en een hogedruk aardgastransportleiding (Gasunie Transport Services B.V., A-613-KR-008). Deze gasleiding heeft een maximale werkdruk van 80 bar en een diameter van 16 inch (406 mm). Het invloedsgebied voor deze gasleiding bedraagt 230 meter, de daadwerkelijke afstand tot het plangebied bedraagt circa 100 meter. Gelet hierop reikt het invloedsgebied tot over het plangebied. In dit kader zou een verantwoording van het groepsrisico opgesteld dienen te worden, echter, gelet op het gestelde in bovengenoemde alinea is dit niet noodzakelijk. Wel is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een motivering met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid benodigd.

Zelfredzaamheid

Bij het optreden van het maatgevende scenario dient te worden overgegaan tot evacuatie van het pand (de voormalige kistenfabriek). De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De voormalige kistenfabriek is niet specifiek bestemd voor niet, of beperkt zelfredzame personen, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen.

In het invloedsgebied van de Rijksweg A20 wordt de gebruiksfunctie voor de voormalige kistenfabriek verruimd ten opzichte van de vigerende regeling. De te verplaatsen Parallelweg wordt loodrecht op de beide risicobronnen aangelegd. Men kan zich bij een incident van de risicobron af verplaatsen in zuidelijke richting via de Laan 1940 – 1945 en in noordelijke richting via de Oude Veiling/Kerkweg. Ten behoeve van deze zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen (niet zichtbaar) is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet.

Daarnaast wordt, in het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen, geadviseerd om afschakelbare ventilatie toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregel te garanderen is het zinvol dat de gebruikers/bezoekers van de voormalige kistenfabriek door middel van risicocommunicatie worden geïnformeerd en geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij zelf kunnen nemen. De gemeente Maasland heeft in dat kader een informatieplicht een goede voorbereiding in de organisatie intern is essentieel. Voorts draagt de bereikbaarheid van de hulpdiensten bij aan het verhogen van de zelfredzaamheid evenals de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen. Naast het aspect externe veiligheid, is

voor de objecten ook het aspect brandveiligheid van belang. Hiervoor kunnen aanvullende maatregelen benodigd zijn.

Bestrijdbaarheid

Het ergst denkbare scenario voor deze risicobronnen is een BLEVE van een tankwagen met brandbaar gas, een fakkelbrand van een hoge druk aardgastransportleiding of het ineens vrijkomen van een grote hoeveelheid CO₂ gepaard gaande met een drukgolf. Door de aanwezigheid van deze risicobronnen kunnen binnen het plangebied hitte-, druk en giftige effecten optreden. De kans dat dit scenario plaatsvindt is echter zeer klein.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van de bestemming 'Gemengd' mogelijk waarbij zijn toegestaan bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, onzelfstandige bedrijfsgebonden kantoren, horecabedrijven tot en met categorie 1a van de Staat van horeca activiteiten en streekgebonden detailhandel. Gelet op de mogelijkheden die onderhavig bestemmingsplan biedt, is de verwachting dat de risico's niet significant zullen gaan toenemen. Gelet op het bovenstaande is de ontwikkeling in overeenstemming met het besluit externe veiligheid transportroutes en het besluit externe veiligheid buisleidingen. De verwachting is dat bij de invulling van het plan, gelet op de afstand tot de risicobronnen en het lage groepsrisico in de huidige situatie, dit niet zal zorgen voor een significante verhoging van het groepsrisico.

9.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

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 ligt een watertransportleiding van Evides, zie afbeelding 9.2. Deze watertransportleiding vervult een belangrijke functie in de drinkwatervoorziening van de regio. Gedurende de planuitvoering zal dan ook nadrukkelijk rekening worden gehouden met deze leiding.

Naast de voorgenoemde drinkwatervoorziening zijn er nog diverse andere kabels en leidingen aanwezig. Deze behoeven geen planologische bescherming. Wel zal er bij eventuele toekomstige werkzaamheden in het plangebied rekening worden gehouden met de aanwezigheid van kabel- en leidingtracés.



Afbeelding 9.2: ligging watertransportleiding Evides

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.

Het voorliggende bestemmingsplan staat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bij recht) toe, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan faciliteert de herontwikkeling van de voormalige kistenfabriek, waarmee de zone langs de Zuidvliet een functionele impuls krijgt. De voormalige kistenfabriek aan de Oude Veiling staat inmiddels al geruime tijd leeg. Ondanks verschillende initiatieven is de locatie tot op heden niet tot ontwikkeling gebracht. Zowel vanuit de zijde van de vastgoedeigenaar als vanuit de zijde van de gemeente bestaat de wens om de ontwikkeling vlot te trekken en de locatie op zowel ruimtelijk als functioneel vlak een impuls te geven. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Gelet op het voorgaande wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

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

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging en voorbereidingsbesluit

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

Tevens heeft de gemeenteraad op 18 november 2014 een voorbereidingsbesluit genomen. Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het voorliggende plangebied wordt voorbereid. Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch nog niet mogen worden verleend.

Overleg

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse instanties. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de *Nota van beantwoording reacties wettelijke vooroverleg*², die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen.

11.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

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 ingediend door de Provincie Zuid-Holland. De zienswijze is beantwoord in de Nota van beantwoording 'Ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige

² Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg 'Voorontwerp bestemmingsplan voormalige Kistenfabriek in Maasland, gemeente Midden-Delfland, d.d. januari 2017

kistenfabriek in Maasland'. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1:

Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg 'Voorontwerp
bestemmingsplan voormalige Kistenfabriek in
Maasland, gemeente Midden-Delfland, d.d. januari
2017



Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg
Voorontwerp bestemmingsplan voormalige Kistenfabriek in Maasland

Januari 2017

Inhoudsopgave:

Blz.

1.1	Lijst met indieners reacties wettelijk vooroverleg	3
1.2	Beantwoording reacties.....	5

1. Reacties Wettelijk vooroverleg

1.1 Lijst met indieners reacties.

Nummer reactie	Voorletters	Voorvoegsel	Achternaam	Organisatieonderdeel	Namens	Adres	Huisnummer	Postcode	Plaats	Datum ingekomen
1.					Evides					9 december 2016
2.	I.L.		Rijnhart	Risicomanagement	Veiligheidsregio Haaglanden	Postbus	52155	2502 CD	DEN HAAG	15 december 2016
3.					Archeologie Delft	Postbus	78	2600 ME	DELFT	2 december 2016
4.	R.M.H.		Tekke	Ruimtelijke planvorming	Hoogheemraadschap van Delfland	Postbus	3061	2601 DB	DELFT	23 december 2016
5.	L.	de	Boer	Cluster RO	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	Postbus	556	3011 XD	ROTTERDAM	20 december 2016
6.	F.P.		Binnekamp		Westland Infra Netbeheer B.V.	Postbus	1	2685 ZG	POELDIJK	28 december 2016
7.	L.		Hopman	Toetsing & Vergunningverlening	Omgevingsdienst Haaglanden	Postbus	14060	2501 GB	DEN HAAG	5 januari 2017
8.	P.J.C.M.		Murk	Bureau beoordeling	Provincie Zuid-Holland	Postbus	90602	2509 LP	DEN HAAG	25 januari 2017

1.2 Beantwoording reacties.

Nr. 1	Reactie Evides	
	Reactie:	Reactie gemeente:
1.1.	Binnen heb plangebied is een waterleiding van Evides gelegen die een belangrijke functie vervult in de drinkwatervoorziening van de regio. In de toelichting van het plan is onderstaande paragraaf aangetroffen: 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. Met name de laatste zinsnede baart reclamant zorgen. Zoals beschreven betreft dit een belangrijke waterleiding, dus reclamant vraagt met nadruk om hier weldegelijk rekening mee te houden bij de verdere ontwikkeling van dit gebied. Reclamant verzoekt dit op te nemen in de toelichting van het plan.	De inbreng van reclamant verwerken wij in het bestemmingsplan op basis van de aangeleverde ligging van de watertransportleiding. <u>Conclusie</u> De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast met de toevoeging van de aanwezigheid van een watertransportleiding.

Nr. 2	Reactie Veiligheidsregio Haaglanden	
	Reactie:	Reactie gemeente:
2.1.	Risicobronnen en effecten Het plangebied ligt in de nabijheid van de risicobronnen met het transport van gevaarlijke stoffen bestaande uit de rijksweg A20, aardgastransportleiding A-613-KR-008 en een leiding voor het vervoer van koolstofdioxide. Het ergst denkbare scenario voor deze risicobronnen is een BLEVE van een tankwagen met brandbaar gas, een fakkelbrand van een hogedruk aardgastransportleiding of het ineens vrijkomen van een grote hoeveelheid CO₂ gepaard gaande met een drukgolf. Door de aanwezigheid van deze risicobronnen kunnen binnen het plangebied hitte-, druk en giftige effecten optreden. De kans dat dit scenario plaatsvindt is zeer klein. Risico voor de omgeving Het bestemmingsplan maakt de realisatie van de bestemming “gemengd” mogelijk waarbij is toegestaan: bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, onzelfstandige bedrijfsgebonden kantoren, horecabedrijven tot en met categorie 1a van de Staat van horeca activiteiten en streekgebonden detailhandel. Door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is de verwachting dat de risico's niet significant zullen gaan toenemen. De verwachting is dat in combinatie met de aanwezige risicobronnen de ontwikkeling in overeenstemming zal zijn met het besluit externe veiligheid	De opmerkingen ten aanzien van de risicobronnen worden in de toelichting verwerkt. <u>Conclusie</u> In de toelichting wordt de tekst over het groepsrisico nader uitgewerkt.

	transportroutes en het besluit externe veiligheid buisleidingen. De verwachting is dat bij de invulling van het plan, gezien de afstand tot de risicobronnen en het lage groepsrisico in de huidige situatie, dit niet zal zorgen voor een significante verhoging van het groepsrisico.	
2.2.	Geadviseerde maatregelen Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden de volgende maatregelen geadviseerd: • Afschakelbare ventilatie (effectbeperking) • Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid) • Voorbereiding interne organisatie (verhogen zelfredzaamheid) • Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid) • Bereikbaarheid voor de hulpdiensten (verhogen zelfredzaamheid) • Bluswatervoorzieningen (verhogen zelfredzaamheid) Reclamant verwacht dat dit advies voldoende informatie bevat om een beschouwing van het groepsrisico op te stellen en om maatregelen te kunnen treffen. Naast het aspect externe veiligheid is voor de objecten ook het aspect brandveiligheid van belang. Hiervoor kunnen aanvullende maatregelen benodigd zijn.	Dit advies van de VRH wordt overgenomen en in de plantoelichting verwerkt. <u>Conclusie</u> De toelichting passen we hierop aan.

Nr. 3	Reactie Archeologie Delft	
	Reactie:	Reactie gemeente:
5.1.	Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, er geldt nog een overgangsregeling dus de artikelen uit de monumentenwet gelden nog, maar het is wel goed de Erfgoedwet te benoemen in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.	Tekstuele aanpassingen worden overgenomen. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

Nr. 4	Reactie Hoogheemraadschap van Delfland	
	Reactie:	Reactie gemeente:
4.1.	Aan bijna alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is in de waterparagraaf van het plan invulling gegeven. Echter, reclamant heeft nog opmerkingen ten aanzien van het thema "Beleid". In de tweede alinea van paragraaf 8.1.3 wordt de oude wateroverlastnormering genoemd. Delfland hanteert de NBW-normering. Deze normering is vastgelegd in de provinciale waterverordening en gaat uit van een bepaald beschermingsniveau per type landgebruik.	De nieuwe wateroverlastnormering wordt in de toelichting opgenomen. <u>Conclusie</u> Reactie wordt in de toelichting verwerkt.
4.2.	In paragraaf 8.1.3 wordt het oude waterbeheerplan genoemd. Sinds begin 2016 heeft Delfland een nieuw waterbeheerplan, te weten Waterbeheerplan 2016–2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap. Reclamant verzoekt het nieuwe waterbeheerplan te noemen.	Het nieuwe waterbeheerplan nemen wij op in de toelichting. <u>Conclusie</u> Reactie wordt in de toelichting verwerkt.

Nr. 5	Reactie Rijkswaterstaat	
	Reactie:	Reactie gemeente:
5.2.	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid heeft geen directe opmerkingen op het plan. Bij eventuele ontwikkeling van recreatiewoningen verzoekt erop toe te zien, dat deze woningen hun recreatieve karakter behouden en in de loop van de tijd niet permanent bewoond gaan worden. Dit omdat recreatiewoningen geen geluidgevoelige objecten zijn, maar permanent bewoonde (recreatie)woningen wel geluidgevoelig zijn en deze binnen de invloedssfeer van de Rijksweg A20 liggen en er dan wel akoestisch onderzoek gedaan moet worden en mogelijk maatregelen nodig zijn.	De opmerkingen over de recreatiewoningen worden voor kennisgeving aangenomen. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

Nr. 6	Reactie Westland Infra	
	Reactie:	Reactie gemeente:
6.1.	Mits er ook rekening wordt gehouden en er overleg is over het eventueel verleggen van de in het ontwerp aanwezige kabels en leidingen en veiligheidsafstanden van onze bedrijfsmiddelen heeft reclamant geen bezwaar tegen dit plan.	De reactie verwerken wij in de toelichting op het bestemmingsplan <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen

Nr. 7	Reactie Omgevingsdienst Haaglanden	
	Reactie:	Reactie gemeente:
7.1.	Wet geluidhinder Uit paragraaf 9.4.2 kan worden opgemaakt dat in het bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden geprojecteerd en dat daardoor de Wet geluidhinder geen geluidsonderzoek eist. Indien ook de verkeerswegen planologisch gezien niet wijzigen, dan voorziet ook reclamant vanuit de Wet geluidhinder geen noodzaak tot het verrichten van een geluidsonderzoek.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.2.	Uit paragraaf 9.4.2 blijkt dat de verkeerstoename ten gevolge van de planologische wijziging niet zal leiden tot een significante geluidstoename op de omliggende woningen, omdat de ontsluitingsweg reeds een drukke weg is. Ondanks dat reclamant deze aanname aannemelijk acht, adviseert reclamant om deze aanname getalsmatig te onderbouwen, tenminste indicatief. Uit artikel 3.1 van het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat er horecabedrijven tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten worden mogelijk gemaakt. De Staat van Horeca-activiteiten is echter niet opgenomen in het voorontwerp en deze hebben wij niet ontvangen. Wij adviseren u om de Staat van Horeca-activiteiten wel op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Gezien de gangbare opvatting van categorie 1 horeca gaan we er thans vanuit dat er geen cafés, nachtzaal, dancings e.d. worden bestemd en dat van de beoogde lichte horecafuncties geen geluidsoverlast verwacht hoeft te worden.	De reactie van reclamant geeft aanleiding de verkeersparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

Nr. 8	Reactie Provincie Zuid-Holland	
	Reactie:	Reactie gemeente:
8.	Detailhandel In artikel 3 onder d van de planregels wordt binnen de bestemming 'Gemengd' (streekgebonden) detailhandel, waaronder een gemakswinkel, toegestaan. In artikel 3.3. Specifieke gebruiksregels is onder a. opgenomen dat de verkoopvloeroppervlakte (wo) ten behoeve van de (streekgebonden) detailhandel ten hoogste 1.000 m ² bedraagt met een maximum van 500 m ² per vestiging. Onder d. van hetzelfde artikel worden ondergeschikte detailhandels- en horecafuncties toegestaan, mits deze aansluiten bij de aard van de betreffende voorziening en met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de ondergeschikte detailhandel en horeca ten hoogste 200 m ² bedraagt. In artikel 3.3.2 onder a is opgenomen dat supermarkten niet zijn toegestaan.	Dit is een weergave van de tekst uit het bestemmingsplan
8.	Wijzigingsbevoegdheid Verder is in artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden te bieden. Onder 3.5.1. onder a is bepaald dat de verbeelding mag worden gewijzigd en onder b. dat o.a. de volgende functies zijn toegestaan; (streekgebonden) detailhandel, waaronder een gemakswinkel. Onder g. van hetzelfde artikel is bepaald dat de verkoopvloeroppervlakte ten	Dit is een weergave van de tekst uit het bestemmingsplan

	behoefte van de streekgebonden detailhandel ten hoogste 500 m² per vestiging bedraagt, waarbij het aantal vestigingen ten hoogste 2 bedraagt. Onder h. is bepaald dat in afwijking van het bepaalde onder g kan een groter verkoopvloeroppervlak worden toegestaan, met dien verstande dat: - uitsluitend detailhandel in ambachtelijke producten en streekproducten is toegestaan, tenzij sprake is van een (detailhandels)bedrijf dat een te saneren bedrijfslocatie elders 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 extensieve recreatieve mede-bestemming; - het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte veroorzaakt; - uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de lokale voorzieningenstructuur, waarvoor advies ingewonnen wordt van het Regionaal Economisch Overleg (REO). Onder k. is bepaald dat ondergeschikte detailhandels- en horecafuncties zijn toegestaan, mits deze aansluiten bij de aard van de betreffende voorziening en met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de ondergeschikte detailhandel en horeca ten hoogste 200 m² bedraagt.	
8.	In de Verordening ruimte 2014 (geactualiseerde versie in werking getreden op 12 januari 2017) is in artikel 2.1.4 opgenomen dat nieuwe detailhandel uitsluitend mogelijk is binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Buiten de centra zijn ingevolge artikel 2.1.4 lid 3 uitzonderingen mogelijk voor kleinschalige detailhandel, zoals bijvoorbeeld een gemakswinkel of bij recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, met een assortiment dat aansluit op de	De oppervlakte aan detailhandel wordt aangepast aan de geactualiseerde Verordening ruimte 2014. Dat betekent dat de maximale oppervlakte van detailhandelsvestigingen niet meer dan 200 m² mag bedragen. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

	aard van deze voorzieningen of locaties In de toelichting op dit artikel is aangegeven wat de Provincie verstaat onder kleinschalige- of ondergeschikte detailhandel. Hoewel in de verordening geen maximale omvang is opgenomen voor kleinschalige detailhandel om ruimte te laten voor maatwerk, dient als richtsnoer 200 m² worden aangehouden. De beoogde detailhandel is niet gelegen binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie. Het betreft de ontwikkeling van een zogenoemd Toeristisch Overstap Punt (TOP), de Maaslandse Poort, zodat hier enkel voornoemde kleinschalige detailhandel mogelijk is. Als alle mogelijkheden voor detailhandel in de planregels van dit plan bij elkaar worden opgeteld, is geen sprake meer van kleinschalige detailhandel. De in het plan mogelijk gemaakte omvang van de detailhandel past verder niet binnen de aard en schaal van het gebied. Verzocht wordt om het plan aan te passen en in overeenstemming te brengen met voornoemde regels van de verordening.	
8.	Archeologie Er is sprake van verstoring en transformatie, dus er zal archeologisch onderzoek nodig zijn. De toelichting op bladzijde 18 dient hierop aangepast te worden. Ook op grond van artikel 4 van de planregels zal archeologisch onderzoek nodig zijn.	De paragraaf archeologie wordt aangepast. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
8.	Molenbiotoop De tekst in artikel 8 van de planregels dient enigszins aangepast te worden. Hieronder de tekst zoals deze zou moeten luiden, het betreft de tekst van artikel 8.1.1 onder a: a binnen een afstand van 100 m tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht of beplanting	De tekst over de molenbiotoop wordt overgenomen. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

	aangebracht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen; gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.	
8.	Water Vanuit Waterveiligheid een paar tekstuele opmerkingen: In paragraaf 8.1.2 wordt nog over het provinciaal waterplan Z-H 2010–2015 gesproken. Echter, inmiddels zijn slechts enkele onderdelen hiervan vigerend. Het vigerende waterbeleid is opgenomen in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten: - het waterbeleid met een ruimtelijke component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit - het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016–2021. Voor een klein aantal onderdelen (par. 4.4.3 doelstelling 4 regionale keringen, par. 5.4.3 doelstelling 1 water en natuur, par. 5.6.3. vismigratie) blijft het provinciale waterplan 2010–2015 ongewijzigd van kracht. Op p. 30 onder het kopje “Veiligheid en waterkeringen”: Eerst wordt over de kern- en beschermingszone gesproken en vervolgens alleen over beschermingszone. Terwijl het lijkt of de hele tekst onder dit kopje zowel betrekking heeft op de kern- als beschermingszone. Aan artikel 5.3 zou moeten worden toegevoegd dat het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint bij de waterbeheerder.	De tekstuele opmerkingen worden overgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. <u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
8.	Ruimtelijke kwaliteit Vanuit ruimtelijke kwaliteit kan ingestemd worden met dit bestemmingsplan voor herontwikkeling van de kistenfabriek in Maasland tot “Poort” met entree–	Het schetsvoorstel 2 die in de toelichting is opgenomen wordt aangepast aan de opmerkingen ten aanzien van het oevergebruik.

	voorzieningen voor Midden-Delfland, door hergebruik van het bestaande gebouw of door sloop-nieuwbouw. Enkele opmerkingen: - Goed uitgangspunt om de bebouwing meer terug te leggen in het straatprofiel en voor een groene begeleiding met bomen te zorgen. - Bezwaar tegen de uitgifte van de oever van de Zuidvliet voor enkele particuliere tuinen in schetsvoorstel 2 (afbeelding 2.3). De Zuidvliet-Middenvliet is een structurerende watergang in Midden-Delfland. De openbare beleefbaarheid van de oever is een belangrijke kwaliteit en geldt zeker op deze locatie, waar bezoekers gaan kennismaken met het gebied. Dit raakt aan een richtpunt van de kwaliteitskaart. - Advies ter optimalisatie: schetsvoorstel 1 (afbeelding 2.2) biedt zo op eerste gezicht de meeste belevingskwaliteit geënt op deze specifieke locatie met goede verblijfplekken buiten (groen plein, plek aan het water) en robuuste bouwvolumes – wat goed past op deze locatie. Ook schetsvoorstel 3 (afbeelding 2.4) heeft een goede massa-ruimte ritmiek met drie bouwvolumes met dwarskappen aan de straat, die terugliggen in het profiel. Schetsvoorstel 2 (afbeelding 2.3) is minder overtuigend als “Maaslandse Poort” door de verschillende bouwvormen en mix met woningbouw, waardoor de bouwvolumes en buitenruimten minder één logisch geheel vormen.	<u>Conclusie</u> De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
--	---	---

Bijlage 2:
Nota van beantwoording zienswijze
'Ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige
Kistenfabriek in Maasland', gemeente Midden-Delfland, d.d.
mei 2017



**Nota van beantwoording
Ontwerpbestemmingsplan ‘Herontwikkeling voormalige kistenfabriek in Maasland’**

Ter inzage 3 februari 2017 – 16 maart 2017

Mei 2017

Inhoudsopgave:

Blz.

1.1	Lijst met indieners reacties wettelijk vooroverleg	3
1.2	Beantwoording reacties.....	5

1. Reacties Wettelijk vooroverleg

1.1 Lijst met indieners reacties.

Nummer reactie	Voorletters	Voorvoegsel	Achternaam	Organisatieonderdeel	Namens	Adres	Huisnummer	Postcode	Plaats	Datum ingekomen
1	P.J.C.M.		Murk	Bureau Beoordeling	Gedeputeerde Staten van Provincie Zuid-Holland	Postbus	90602	2509 LP	DEN HAAG	20 maart 2017

De zienswijze hebben wij buiten de termijn van 6 weken ontvangen op 20 maart 2017. Uit de stukken blijkt dat de zienswijze op 15 maart 2017 per post is verzonden. Hiermee is de zienswijze ontvankelijk.

1.2 Beantwoording reacties.

Nr. 1	Reactie Provincie Zuid-Holland	
	Reactie:	Reactie gemeente:
1.1.	Ingevolge artikel 2.1.4 van de Verordening ruimte 2014 (geactualiseerde versie in werking getreden op 12 januari 2017) is nieuwe detailhandel uitsluitend mogelijk binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Buiten de centra zijn ingevolge artikel 2.1.4 lid 3 uitzonderingen mogelijk voor, onder andere, kleinschalige detailhandel, zoals bijvoorbeeld een gemakswinkel of bij recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, waarbij het assortiment dient aan te sluiten op de aard van deze voorzieningen of locaties. In de toelichting op dit artikel is aangegeven wat wij verstaan onder kleinschalige- of ondergeschikte detailhandel. Hoewel in de verordening geen maximale omvang is opgenomen voor kleinschalige detailhandel om ruimte te laten voor maatwerk, kan als richtsnoer 200 m2 worden aangehouden. Ook het aantal vestigingen is afhankelijk van maatwerk en daarom niet vastgelegd in de verordening. Op locaties met veel passanten en bezoekers, zoals de grote treinstations, zijn meerdere vestigingen passend. Op andere locaties, zoals bijvoorbeeld een benzinestation, zal het aantal vestigingen in het algemeen beperkt blijven tot één. In de vooroverlegreactie is aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een winkelconcentratie en dat op basis daarvan enkel kleinschalige detailhandel is toegestaan in het bestemmingsplan. Geconstateerd werd vervolgens dat – mede gelet op de aard en schaal van dit	Op basis van de Verordening Ruimte hebben wij de oppervlakte aan detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan nader gespecificeerd. Dat betekent dat de maximale oppervlakte per vestiging is vastgesteld op 200 m2. In verband met een attractieve toeristisch-recreatieve voorziening is een solitaire detailhandelsfunctie ongewenst. Mede door de functie van het gebied en de aantrekkingskracht op inwoners van de omliggende stedelijke gemeenten, moet rekening worden gehouden met belangstelling van een groot aantal recreatief-toeristische bezoekers aan het gebied. Om die reden is het maximum aantal vestigingen in het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld op 5. Bovendien is alleen streekgebonden detailhandel toegestaan in aansluiting op de functie van de Maaslandse Poort. Met deze voorwaarden is beoogd de toerisch-recreatieve functie van het gebied optimaal te laten functioneren. Op basis van deze onderbouwing is het maximale oppervlak aan specifieke detailhandel en het aantal vestigingen bepaald. Door de specifieke vorm van detailhandel (streekgebonden) is geen verdringing of invloed op de centrumwinkel in Maasland te verwachten.

	gebied – de opgenomen detailhandelsmogelijkheden niet als kleinschalig zijn aan te merken	Gelet op de inhoud van de zienswijze van de Provincie voegen wij ter verduidelijking de definitie van “streekgebonden detailhandel” toe aan de lijst van begrippen in het bestemmingsplan: <u>Streekgebonden detailhandel</u>: detailhandel in producten gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd; <u>Conclusie</u> De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.2.	In de toelichting van het bestemmingsplan en in het ontwikkelingskader ‘De Maaslandse Poort’ is aangegeven de onderhavige locatie te willen herontwikkelen naar een recreatief transferium. Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het huidige bedrijfsgebouw, waarbij de nu aanwezige bebouwing behouden blijft, maar de gebruiksfunctie wordt omgezet in toeristisch–recreatieve functies, streekgebonden detailhandel en dienstverlening en horeca. In artikel 3 van de planregels is onder 3.1 onder d binnen de bestemming ‘Gemengd’ opgenomen dat deze gronden onder andere zijn bestemd voor (streekgebonden) detailhandel. Door in de planregels ‘streekgebonden’ detailhandel tussen haakjes te plaatsen, is het ook mogelijk dat hier een andere vorm van detailhandel komt, die qua assortiment niet aansluit op de aard van deze recreatie– en vrije tijdsvoorziening. Naar aanleiding van onze vooroverlegreactie zijn de planregels enigszins aangepast. Zo is onder 3.3.1 specifieke gebruiksregels onder b het	De aanduiding (streekgebonden) is tussen haakjes geplaatst als specificatie. Het is absoluut niet de bedoeling dat andere detailhandel dan streekgebonden op de locatie mogelijk is. Dit passen wij in het bestemmingsplan aan. Voor de volledigheid voegen wij ook de definitie van streekgebonden detailhandel toe aan de begrippenlijst. Een onderbouwing van van de hoeveelheid detailhandel is niet opgenomen omdat sprake is van specifieke detailhandel die niet concurrerend is met het centrum van Maasland. Door uitsluitend streekgebonden detailhandel mogelijk te maken heeft een nieuwe ontwikkeling geen invloed op het woon– en leefklimaat van het centrum van Maasland. Daarnaast is ook in het ontwerpbestemmingsplan de maximale oppervlakte per vestiging afgestemd op de provinciale Verodening Ruimte.

	verkoopvloeroppervlak ten behoeve van de detailhandel gemaximeerd op 1.000 m² met dien verstande dat de bedrijfsploeroppervlakte per vestiging ten hoogste 200 m² bedraagt. In de toelichting van het bestemmingsplan is echter niet onderbouwd dat op deze locatie behoefte is aan 1.000 m² nieuwe (streekgebonden) detailhandel. Dit metrage lijkt aan de hoge kant te liggen voor deze TOP. Verder is niet is aangegeven hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan een sterke detailhandelsstructuur in het centrum van Maasland. Evenmin is aangetoond dat het woon- en leefklimaat van het centrum van Maasland niet onevenredig wordt aangetast door een ontwikkeling van deze schaal en er geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan. Het is bij opname van kleinschalige detailhandel buiten de centra van belang dat op basis van maatwerk wordt beoordeeld hoeveel vestigingen daadwerkelijk passend zijn.	De reactie geeft aanleiding de regels aan te passen om meer grip te krijgen op toekomstige ontwikkelingen. Dit doen we enerzijds door de maximale oppervlakte aan streekgebonden detailhandel te beperken tot 500 m². Wel zien wij mogelijkheid om een afwijkingsregel op te nemen voor een uitbreiding met nog 500 m² onder voorwaarden. Het maximaum vloeroppervlak aan streekgebonden detailhandel in artikel 3.3.1 onder b beperken wij tot 500 m². Bovendien voegen wij een lid toe waarin het aantal vestigingen wordt bepaald. De regel in artikel 3.3 onder b wijzigen wij als volgt nieuwe regel luidt aldus: Lid c voegen wij toe. <i>3.3.1. Algemeen</i> b. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel bedraagt ten hoogste 500 m², met dien verstande dat de bedrijfsploeroppervlakte per vestiging ten hoogste 200 m² bedraagt; c. het aantal vestigingen niet meer dan 3 bedraagt; <u>Conclusie.</u> De planregels worden zodanig aangepast dat er geen onduidelijkheid is over het feti dat uitsluitend streekgebonden detailhandel is toegestaan. De omvang van de detailhandel passen wij in de regels aan.
1.3.	Onder de in 3.5 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid is onder i. een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een groter verkoopvloeroppervlak detailhandel dan de onder h. opgenomen 1.000 m²	In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor gehele nieuwbouw op een andere plek dan de huidige bebouwing. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk te verbeteren. Zo wordt de afstand tot de perceelgrenzen vergroot en ontstaat een

	(streekgebonden) detailhandel, zonder dat daarbij een maximum aantal vierkante meters is opgenomen. Gezien het bovenstaande roept deze wijzigingsbevoegdheid met nog meer vierkante meters detailhandel meer vragen op. Deze bevoegdheid past nu zeker niet in de verordening. Wij verzoeken u verder de haakjes weg te halen bij 'streekgebonden' in de artikelen 3.1 onder d, artikel 3.5.1 onder b3 en 3.5.1 onder h, zodat alleen streekgebonden detailhandel mogelijk is.	mogelijkheid om de hoeveelheid groen uit te breiden. Alles passend in de beeldkwaliteit van het gebied. Ter vergroting van de haalbaarheid van deze kwaliteitsimpuls bieden de wijzigingsregels meer ruimte dan bij de directe bestemming. Dit geldt ook voor de omvang van de detailhandel. De zienswijze geeft aanleiding om de voorwaarden voor detailhandel nader aan te scherpen. In aansluiting op de directe bestemming voor 500 m2 aan streekgebonden detailhandel voegen wij een afwijkingsmogelijkheid tot 1000 m2 detailhandel toe waarvan 500 m2 streekgebonden dient te zijn. De overige 500 m2 is ondergeschikt en behoeft niet uitsluitend streekgebonden te zijn. Deze toevoeging is gering en daarbij is de te verwachten invloed op de kern Maasland gering. Wel nemen wij extra voorwaarden op zoals 3.5 Wijzigingsbevoegdheid 3.5.1 Algemeen en met dien verstande dat: f. de bouw- en gebruiksmogelijkheden aansluiten bij het Ontwikkelingskader De Maaslandse Poort, dat als bijlage 3 bij de regels is opgenomen; g. de ontwikkeling past binnen een door burgmeester en wethouders vastgesteld beeldkwaliteitplan; h. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van streekgebonden detailhandel ten hoogste 200 m² per vestiging bedraagt, waarbij de totale oppervlakte niet meer dan 500 m2 mag bedragen;
--	---	---

		i. in afwijking van het bepaalde onder h kan nog eens 500 m² verkoopvloeroppervlak worden toegestaan, met dien verstande dat: a. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte veroorzaakt; b. uitsluitend toeristisch recreatieve detailhandel betreft; c. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de lokale voorzieningenstructuur, waarvoor advies ingewonnen wordt van het Regionaal Economisch Overleg (REO); j. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van dienstverlening ten hoogste 1.500 m² per vestiging bedraagt, waarbij het aantal vestigingen ten hoogste 2 bedraagt; k. de bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven ten hoogste 250 m² per vestiging bedraagt, waarbij het aantal vestigingen ten hoogste 2 bedraagt; l. ondergeschikte detailhandels- en horecafuncties zijn toegestaan, mits deze aansluiten bij de aard van de betreffende voorziening en met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van ondergeschikte detailhandel en horeca ten hoogste 200 m² bedraagt; m. (onzelfstandige) bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte dat minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlakte en minder is dan 3.000 m²; n. voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de vigerende nota parkeernormen.
--	--	---

		<u>Conclusie.</u> De planregels worden zodanig aangepast dat er geen onduidelijkheid is over het feti dat uitsluitend streekgebonden detailhandel is toegestaan.

Lid 3 Uitzonderingen buiten de centra

Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:

- a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - i. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - ii. detailhandel in volumineuze goederen;
 - iii. meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met PDV-locaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 2 Detailhandel';
 - iv. tuincentra met een omvang van minimaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak;
 - v. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak;
- b. kleinschalige detailhandel:
 - i. in de vorm van een gemakswinkel;
 - ii. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - iii. als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling;
 - iv. bij een agrarisch bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt, of
 - v. ondergeschikt aan een beroep aan huis of aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit op de hoofdbestemming;

- c. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en brandstofverkooppunten;
- e. kringloopwinkels.

Lid 4 Voorwaarden ontwikkelingen buiten de centra

Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen iii, iv of v.

Kleinschalige detailhandel

Daarnaast zijn enkele uitzonderingen opgenomen voor de vestiging van kleinschalige detailhandel, zoals gemakswinkels. De maximale omvang van kleinschalige detailhandel is niet vastgelegd in de verordening, om ruimte te laten voor maatwerk. Als richtsnoer kan 200 m² worden aangehouden. Ook het aantal vestigingen is afhankelijk van maatwerk en daarom niet vastgelegd in de verordening. Op locaties met veel passanten en bezoekers, zoals de grote treinstations, zijn meerdere vestigingen passend. Op andere locaties, zoals een benzinestation, zal het aantal vestigingen in het algemeen beperkt blijven tot één.