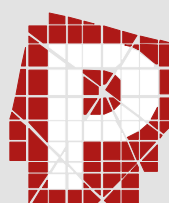


Bestemmingsplan
Commandeurspolder IV
te Maasland

Gemeente
Midden-Delfland



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1842.bp18ML01-va01

Datum: 23 november 2018

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18006

Opdrachtgever: Gemeente Midden-Delfland



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Conclusie	15
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	16
4.1	M.E.R.	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geluidhinder	17
4.4	Flora en Fauna	17
4.5	Bodem	18
4.6	Luchtkwaliteit	18
4.7	Externe Veiligheid	20
4.8	Archeologie	22
4.9	Waterhuishouding	23
4.10	Parkeren	25
5	Juridische planbeschrijving	26
5.1	Plansystematiek	26
5.2	Opzet van de regels	26
5.3	De bestemmingen	27
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De commandeurspolder is een woonwijk in de kern Maasland die in de afgelopen jaren is gerealiseerd. Bij de entree van de nieuwe wijk vanaf de Burgemeester Groot Enzeringsingel ligt een perceel dat nog niet bebouwd is. Op deze locatie zijn in het bestemmingsplan drie vrijstaande woningen planologisch mogelijk gemaakt. Mede op basis van de nieuwe Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020 is besloten om op de locatie in plaats van drie vrijstaande woningen, vijf geschakelde woningen toe te staan. Om dit mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in dit nieuwe kader.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

De woonwijk Commandeurspolder ligt aan de zuidkant van Maasland. Aan de zuidzijde van de woonwijk grenst de wijk aan de groene zoom. Aan de westzijde wordt de wijk ontsloten door de Burgemeester Groot Enzerinksingel. Het plangebied van de vijf woningen ligt in het begin van de Commandeurspolder en wordt beeldbepalend voor de entree van de wijk. Aan de west en noordzijde ligt langs het plangebied een brede watergang. Aan de oostzijde van het plangebied, direct aan de overzijde van de straat staan de nu eerste woningen van de Commandeurspolder.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto: plangebied in rode cirkel (bron: Google Earth)



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto: plangebied in rode cirkel (bron: Google Earth)



2.2 Beschrijving plan

De locatie is als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) op de markt gezet door de gemeente. Als onderdeel van de selectieprocedure is aangegeven op welke delen precies gebouwd mag worden, hoeveel woningen zijn toegestaan en hoe hoog er gebouwd mag worden. De invulling van CPO zoals vermeld bij de selectieprocedure houdt het volgende in: *'Bij CPO koopt u samen met gelijkgestemden een stuk grond en bent u samen met uw toekomstige burens opdrachtgever voor het ontwerp en de bouw van de woningen. U bepaalt wat u zelf doet aan werkzaamheden en wat u uitbesteedt. Doordat u als groep een opdrachtgever bent, kunt u voor een aantrekkelijke prijs bouwen. U maakt afspraken met de andere kopers over het ontwerp en de bouw van het casco. Daarna kunt u zelf uw eigen woning (laten) afbouwen naar uw individuele wensen'.*

Als onderdeel van de selectie waren er nog meer spelregels. De beeldkwaliteit moet bijvoorbeeld aansluiten bij de rest van de Commandeurspolder. Dat is nu ook in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd. Vanwege de ligging als entree van de wijk dienen de woningen te zijn voorzien van twee representatieve zijden. De bijgebouwen moet aan de straatzijde en inpandig komen. De inrichting van achtertuinen is duurzaam en met een open karakter vanwege het zicht vanaf de Burgemeester Groot Enzeringsingel. Deze eisen zijn ook vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan om deze kwaliteit te kunnen blijven waarborgen. Onderstaand zijn de stedenbouwkundige voorwaarden gevisualiseerd dat onderdeel van de selectieprocedure. In de latere planvorming zijn hier nog een aantal ondergeschikte wijzigingen op doorgevoerd. .



Stedenbouwkundige randvoorwaarden CPO ontwikkeling



Vijf particuliere partijen hebben samen de gronden aangekocht en als onderdeel van de aanbidding een eerste schetsontwerp laten maken. Onderstaand een impressie van het schetsontwerp wat bij de selectieprocedure is ingediend. Dit zijn niet de definitieve ontwerpen en zijn ook nog niet welstandelijk beoordeeld.



Aanzicht westzijde, achterzijde woningen (bron: GUBU architecten)

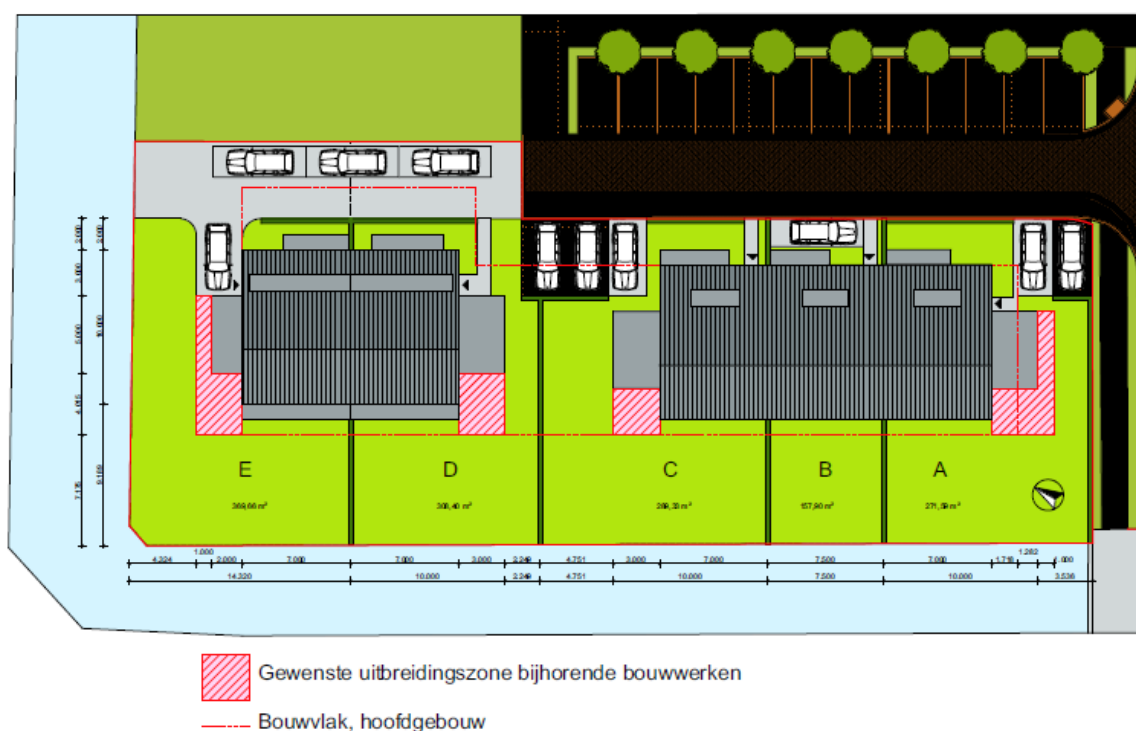


Aanzicht oostzijde, voorzijde woningen (bron: GUBU architecten)





Aanzicht oostzijde, voorzijde woningen (bron: GUBU architecten)



Situatietekening woningen (bron: GUBU architecten)

De eisen vanuit de selectieprocedure in afstemming met bovenstaand schetsplan vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Het plan is voor het overgrote merendeel ook overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De voornaamste wijziging betreft het mogelijk maken van vijf woningen in plaats van drie woningen.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in de Zuidvleugel van de Randstad. De SVIR benoemt deze als een stedelijke regio met topsectoren.

De hierboven genoemde ambitie uit de SVIR voor het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is relevant voor het plangebied. Onderdeel van deze ambitie uit de SVIR is dat woonlocaties moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag. Daarnaast is het zo veel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering onderdeel van deze ambitie.

Het plangebied draagt bij aan deze ambitie door woningen te realiseren met de kwaliteit waaraan behoefte is. Het plan is namelijk, als gewijzigde marktomstandigheden, aangepast van 3 vrijstaande woningen naar 5 geschakelde woningen. De woningen worden gerealiseerd in de Commandeurspolder dat bestemd is als woonlocatie. Voorliggend plan sluit derhalve aan op het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen.



De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt in bestaand stedelijk gebied. Tevens voorziet het in een behoefte omdat het woningaantal en type aangepast is aan gewijzigde marktomstandigheden. Tevens is voor het plan een selectieprocedure doorlopen. Er zijn vijf particulieren die zich ingeschreven hebben voor het plan. Het plan voorziet daarmee in een hele concrete behoefte. Het plan voldoet dan ook aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM, juli 2014) stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening op (boven)regionaal niveau en geeft maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat houdt in dat de provincie voorziet in een aantrekkelijke leefomgeving met goed functionerend mobiliteitsnetwerk en voldoende ruimte om te ondernemen. De VRM bevat als nieuwe sturingsfilosofie o.a. ruimte bieden aan ontwikkelingen, aansluiten bij maatschappelijke vragen en minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

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

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

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

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

Planspecifiek

het perceel is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De locatie is onderdeel van een woningbouwlocatie. De locatie zelf heeft de bestemming Wonen. Voor het provinciale beleid geldt dat gezien de locatie en het schaalniveau er beperkt raakvlak is met het provinciale beleid. Het plan leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen van provinciaal belang. De plangebied blijft compact ingericht en doet geen afbreuk aan de hoog gewaardeerde landschappelijke waarden in het naastgelegen recreatieve gebied. Het plan sluit aan op de bestaande kwaliteiten van de woningbouwontwikkeling van de Commandeurspolder.



3.2.2 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

Voor het grondgebied van de gemeente en een deel van omliggende gemeenten is in overleg met belanghebbenden een integrale gebiedsvisie opgesteld (september 2005). Daarin is als streefbeeld opgenomen dat het Midden-Delflandgebied nog sterker dan nu een waardevol open groengebied moet zijn in de drukbevolkte Zuidvleugel van de Randstad. Als vervolg op de gebiedsvisie is het **Landschapontwikkelingsperspectief (LOP)** Midden-Delfland in 2009 opgesteld. Het LOP brengt de huidige kwaliteiten in beeld en geeft de gewenste economische, ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen voor Midden-Delfland aan. Dit is voor alle 19 polders in het Midden-Delflandgebied uitgewerkt. Het LOP vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) en projecten.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het deelgebied van het LOP 'de Commandeurspolder'. In de deeluitwerking is het plangebied aangewezen als bestaand recreatief gebied. De planlocatie is echter op basis van de latere structuurvisie Midden Delfland en de woonvisie aangewezen voor woningbouw, zoals ook al reeds bestemd en grotendeels uitgevoerd. De aanduiding als recreatief gebied is op basis van opvolgende visies en besluiten voor voorliggend plandeel achterhaald. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie vitale dorpen – Behoud door ontwikkeling

Waar de Gebiedsvisie Midden---Delfland® 2025 het instrument is voor de instandhouding van het unieke gebied Midden---Delfland, is deze in 2009 vastgestelde toekomstvisie gericht op een respectvolle ontwikkeling van de historische dorpen Maasland, Schipluiden, Den Hoorn en de buurtschappen 't Woudt en De Zweth. Doel van de toekomstvisie is deze dorpen nog aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren. De visie bestaat uit een streefbeeld, strategie en een uitvoeringsprogramma en is opgehangen aan vijf speerpunten. Het streefbeeld is hierbij geen eindbeeld, maar vormt een gemeenschappelijke richting voor het stellen van prioriteiten. Hierbij wordt uitgegaan van doorontwikkeling van eigen aard en kwaliteiten.

Voor dit bestemmingsplan is het speerpunt "Wonen voor het leven" relevant. De dorpen dienen namelijk zo ingericht te zijn, dat jong en oud een leven lang met plezier in Midden---Delfland kunnen wonen. Om Dit te bereiken, moeten meer betaalbare woningen beschikbaar zijn voor gezinnen en starters. Daarnaast dienen aantrekkelijke alternatieven gerealiseerd te worden om doorstroming te bevorderen. Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorie in de dorpen en het landschap. Daarnaast staat duurzaam bouwen en wonen hoog in het vaandel. Door gebruikmaking van milieuverantwoorde materialen, het voldoen van de woning aan minimaal de normen voor een lage energiewoning en het stimuleren van het gebruik van hernieuwbare vormen van energie wordt getracht de druk op het milieu te verminderen.

Planspecifiek

Het plan sluit aan op de toekomstvisie omdat het voorziet in woningen voor gezinnen. Het draagt ook bij aan de doorstroming in de gemeente omdat door de nieuwbouw woningen voor starters in de gemeente vrijkomen.

3.3.2 Structuurvisie Midden—Delfland

Op 5 juli 2011 heeft het gemeentebestuur de structuurvisie "Midden---Delfland® 2025" vastgesteld. Deze visie vormt de basis en het kader voor de periode tot 2025 en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid, zoals onder andere vastgelegd in de hierboven genoemde beleidsdocumenten. Om de dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland in 2025 duurzaam aantrekkelijk, karakteristiek en levendig te laten



zijn, is in de structuurvisie per dorp een uitwerking van het beleid opgenomen. Tevens vormt het document een kapstok en toetsingskader voor concrete (bouw)plannen.

Planspecifiek

Voor Maasland zet de structuurvisie in op het versterken van bestaande kwaliteiten. Daarnaast hebben zich op tal van plekken in het dorp ontwikkelingen voorgedaan die de leefbaarheid hebben vergroot en het dorp aantrekkelijk maken om in te (blijven) wonen. De kwalitatieve versterking van Maasland is gekoppeld aan een versterking van recreatief Maasland. Daarnaast zijn in 2025 in Maasland diverse woningbouwprojecten ontwikkeld en tevens draagt de kern bij aan de extra vraag naar woningen. Op onderhavig plangebied wordt in de structuurvisie niet nader ingegaan. Wel valt uit onderstaande afbeelding op te maken, dat het gebied is gelegen binnen de rode contour en aangeduid als 'primair woongebied'.



Visiekaart structuurvisie Midden-Delfland (plangebied nabij pijl)

3.3.3 Woonvisie Midden---Delfland 2010---2025

In juni 2010 is de Woonvisie 'sturen op diversiteit' van de gemeente Midden-Delfland vastgesteld voor de periode 2010-2025. In de visie wordt voortgebouwd op de keuzes en uitspraken in de Gebiedsvisie Midden---Delfland® en de Toekomstvisie. De basis voor de Woonvisie wordt gevormd door de woningmarktanalyse Midden---Delfland 2009---2025. Het beleid zet zich in op het versterken van de diversiteit van de bevolking. Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen. Om dit te bereiken is een gevarieerd woningaanbod nodig, met name in de 'start-' en 'tussensegmenten'. Daarnaast speelt de visie ook in op de vergrijzing, door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn en wordt de verantwoordelijkheid genomen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.



Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- de gemeente zet in de diversiteit van de bevolking vanuit het streven naar Vitale Dorpen.
- Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen.
- Hiervoor is een gevarieerd woonaanbod nodig, met name meer betaalbare woningen in de 'start- en tussensegmenten'.
- De gemeente wil ook inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.
- De gemeente vraagt aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen.
- De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor kwetsbare groepen op de woningmarkt

De gemeente wil met name bij grotere nieuwbouwprojecten bepaalde doelstellingen bereiken op het gebied van duurzaam bouwen en de technische en woonkwaliteit die verder gaan dan de wettelijke eisen (zoals Bouwbesluit). De gemeente wil de uitgangspunten en doelstellingen vastleggen in contracten en convenanten met ontwikkelaars.

Diversiteit en keuzevrijheid

Om de diversiteit in het woningaanbod en de keuzevrijheid van mensen te vergroten zet de gemeente verschillende instrumenten in. De gemeente zet in op creëren van aanbod van 'alternatieve' woonvormen door ontwikkelaars te stimuleren om met vernieuwende ideeën te komen en 'alternatieve' woonvormen te realiseren. De gemeente geeft de voorkeur aan woonvormen of concepten die duurzaam kunnen worden ontwikkeld. Dergelijke woonvormen zullen niet in grote aantallen gerealiseerd moeten worden. De gemeente ziet dit als een nichemarkt en een manier om net die extra keuzevrijheid te bieden aan de bewoners die dat willen. Als het duurzame alternatieve woonvormen zijn, past het bovendien bij de duurzaamheidsdoelstellingen en het Cittaslow keurmerk van de gemeente.

De woonvisie is nader uitgewerkt in een woonagenda. Dit wordt nader toegelicht in subparagraaf 3.3.4.

Planspecifiek

Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonvisie omdat het bijdraagt aan een gevarieerd woningaanbod en aan doorstroming. Er worden woningen gebouwd voor gezinnen. Door de nieuwe woningen ontstaat zodoende ruimte voor doorstroming doordat starterswoningen in de gemeente vrijkomen.

3.3.4 Woonagenda

In maart 2017 is de woonagenda Midden-Delfland voor de periode 2016-2020 door de gemeente vastgesteld. Met deze woonagenda geeft de gemeente nadere invulling aan de in de woonvisie 2010-2025 geformuleerde doelstellingen. De woonagenda voorziet in de behoefte aan aanscherping en concreter maken van de woonvisie, vooral ten aanzien van de drie dorpen. De woonagenda is het ambitiedocument voor de komende jaren: 2016-2020.

Ten aanzien van diversiteit en keuzevrijheid is de volgende ambitie opgenomen in de woonagenda.

"Inzetten op het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod, zodat inwoners in Midden -Delfland wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente en zoveel mogelijk binnen het eigen dorp. Ook wil de gemeente mensen meer mogelijkheden bieden om zelf invloed uit te oefenen op de indeling of het ontwerp van de woning."

Maasland

In Maasland vergrijst de bevolking de komende jaren het sterkst. Wanneer we geen woningen aan de woningmarkt toevoegen, kan de vitaliteit van het dorp onder druk komen te staan. We willen de komende jaren in Maasland daarom maximaal inzetten op het aantrekken van gezinnen. We doen dit door het



realiseren van nieuwbouw voor specifieke doelgroepen, in combinatie met het bevorderen van doorstroming. Behalve dat we de lokale behoeften willen faciliteren, willen we ook gezinnen van buiten aantrekken.

Voor de vitaliteit van Maasland is het noodzakelijk om eengezinswoningen in de koopsector toe te voegen. Dit zijn woningen in diverse prijklassen, zowel voor startende als voor opstroomende gezinnen. In Maasland zijn van de drie dorpen de meeste eengezinswoningen in de sociale huur. Voor senioren & empty-nesters is behoefte aan gelijkvloerse woningen, zowel in de sociale huur, de vrije sector huur als in de koopsector.

Energie

Energiebesparing vormt voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt, ook waar het gaat om het beperken van de woonlasten. Winst is niet alleen te bereiken bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad.

De gemeente zet in op energiebesparende maatregelen om zo de (groei in) woonlasten te beperken en bewoners bewust te maken van hun invloed op de noodzakelijke energietransitie. Dit doet de gemeente zowel voor nieuwbouw en de bestaande bouw. Uitgangspunten zijn de ambities en maatregelen zoals vastgelegd in het duurzaam energie actieplan en in de Energievisie Samen naar een CO2 neutraal Midden-Delfland.

Planspecifiek

Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonvisie omdat het bijdraagt aan een gevarieerd woningaanbod en aan doorstroming. Voor Maasland wordt als expliciet uitgangspunt het toevoegen van ééngezinwoningen in de koopsector benoemd. Het plan geeft hier invulling aan. Door de nieuwe woningen ontstaat zodoende ruimte voor doorstroming doordat starterswoningen in de gemeente vrijkomen.

3.3.5 Toeristisch recreatief beleidskader Midden-Delfland 2012

In het gemeentelijk toeristisch recreatief beleidskader (nov. 2012) is aangegeven dat in Midden-Delfland de afgelopen jaren er meer aandacht is voor recreatieve verblijfsvoorzieningen. De logies-accommodatie hebben aantrekkingskracht op recreanten die Midden-Delfland én de stad bezoeken. Ook de zakelijke markt weet deze accommodaties steeds vaker te vinden. Verblijfsvoorzieningen zijn er in vele soorten en maten: kamperen bij de boer, een natuurkampeerterrein, een bed & breakfast, appartementen, een hotel, etc. In Midden-Delfland is er ruimte voor al deze vormen van verblijfsvoorzieningen. Kleinschalige verblijfsvoorzieningen passen bij het agrarisch kerngebied en in de dorpen. Binnen de poorten (gebieden op het snijvlak tussen stad en land) is ruimte voor grotere accommodaties.

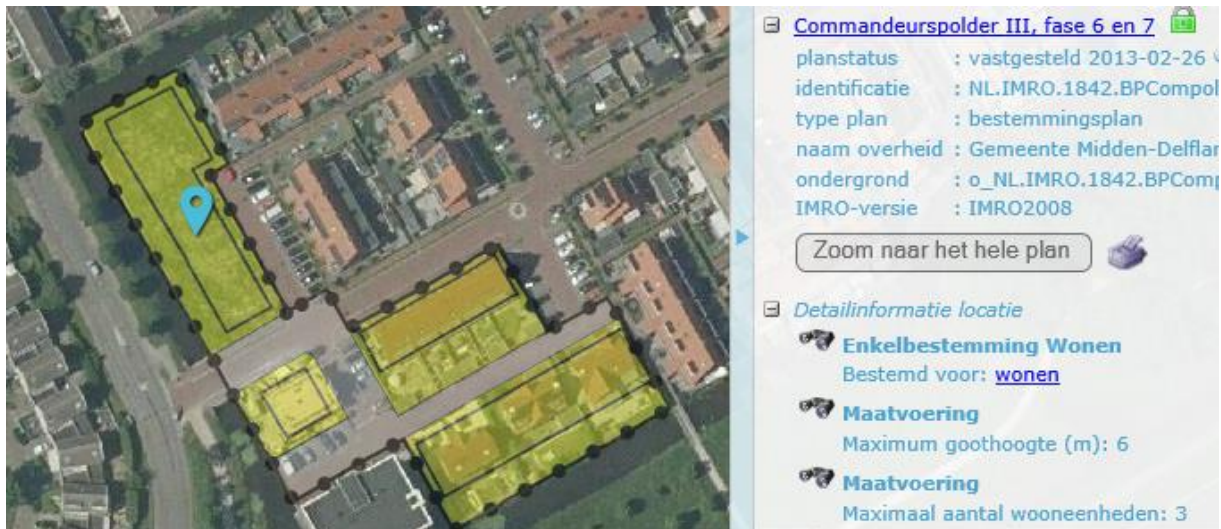
Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt in het stedelijk gebied van de kern Maasland. De ontwikkeling betreft het mogelijk maken van vijf woningen in plaats van drie en heeft daarom geen invloed op het toeristisch en recreatief beleid van de gemeente.



3.3.6 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is Commandeurspolder III, fase 6 en 7. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als Wonen. In de bouwregels zijn echter maximaal 3 woningen toegestaan. Het voorliggende plan is dan ook in strijd met dit beleid.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied nabij blauwe marker)

3.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van Rijks- en provinciaal beleid is het plan dermate kleinschalig dat er geen directe relatie is met dit beleid. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid is vooral de structuurvisie en de woonvisie leidend. In deze visie is het plangebied aangewezen als stedelijk gebied. In de woonvisie wordt een gevarieerd woningaanbod en doorstroming nagestreefd. Het plan sluit aan op dit beleid. Tot slot past het plan niet in het vigerend bestemmingsplan omdat er vijf woningen op de locatie beoogd worden. Voorliggend plan voorziet dan ook in een nieuw bestemmingsplan om de beoogde woningbouw op de locatie mogelijk te maken.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 M.E.R.

4.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

4.1.2 Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-----------	---	---

Figuur 10: Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)



Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het toegestane aantal woningen in het bouwvlak van 3 naar 5 woningen. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen. De vraag of de gevoelige woonbestemming inpasbaar is naast eventueel nabij gelegen bedrijfsbestemmingen is daarom niet van toepassing. Het aspect Bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor het plan.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het toegestane aantal woningen in het bouwvlak van 3 naar 5 woningen. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen. Het bouwvlak langs de Burgemeester Groot Enzerinksingel wijzigt ook niet. Als gevolg van het plan worden de geluidgevoelige woonobject niet dicht bij de weg mogelijk gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan is reeds gemotiveerd dat de woonbestemming op de voorgestelde locatie mogelijk is. Nieuw akoestisch onderzoek voor voorliggend plan is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling



verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied betreft in de huidige situatie een met gras begroeid veldje. Het is voorbelast met zand waarop gras is gergroeid. Er zullen als gevolg van het plan geen bomen worden gekapt, bosschages verwijderd, bebouwing gesloopt en of watergangen gedempt dan wel verlegd. Omdat het plan naar alle waarschijnlijkheid geen habitat voor beschermde soorten omvat en er geen fysieke maatregelen plaatsvinden met verstorende effecten is het aannemelijk dat het plan geen benadeling oplevert voor beschermde soorten.

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het toegestane aantal woningen in het bouwvlak van 3 naar 5 woningen. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is onderzocht of de grond geschikt is voor de woonfunctie. Het is daarom niet nodig om in voorliggend bestemmingsplan dit onderzoek nogmaals uit te voeren. Er zijn geen aanleidingen om aan te nemen dat de grond niet meer geschikt is voor het beoogd gebruik.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit



In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de realisatie van 5 woningen in. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM10 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.



4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

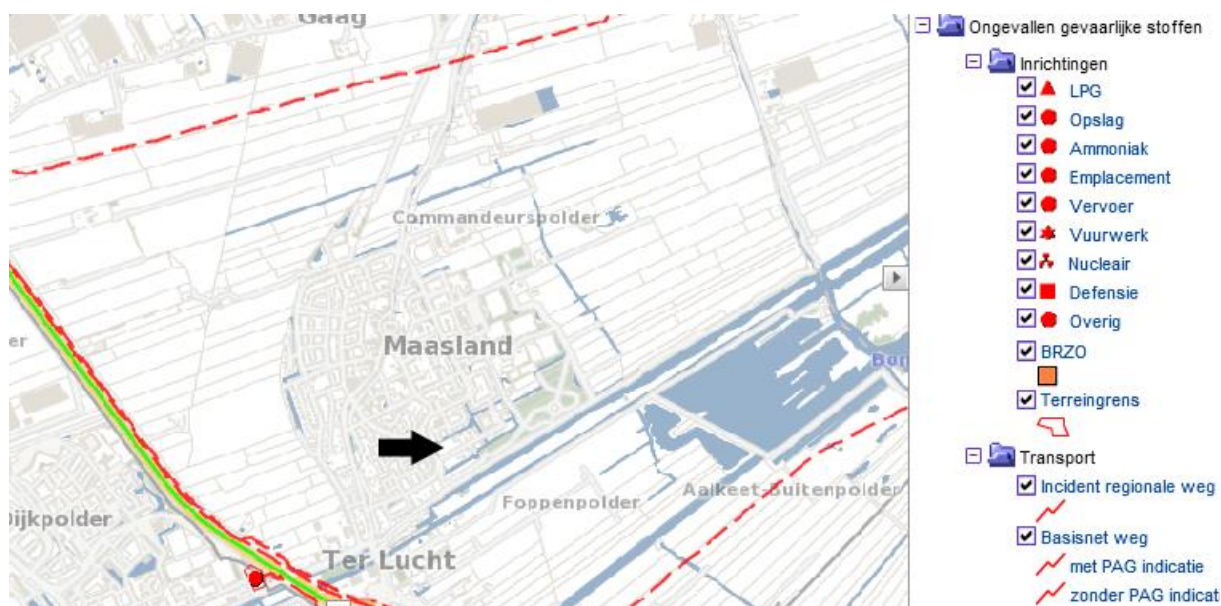
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied nabij pijl

Om te bepalen of Externe Veiligheid relevant is voor onderhavige locatie is de externe veiligheidsrisicokaart van de provincie geraadpleegd. De kaart geeft aan dat er geen externe veiligheidsrisicobronnen nabij het plangebied aanwezig zijn.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt de Rijksweg A20 op ongeveer 830 meter. Over deze Rijksweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de risicoverantwoording van deze route hanteert de veiligheidsregio een standaardnotitie, zie bijlage 1. In de notitie staat de adviesrol van de veiligheidsregio beschreven en hoe omgegaan kan worden met de verschillende risicobronnen. Voor de duidelijke communicatie en te nemen maatregelen is de bijlage opgenomen in voorliggend plan. Voor de Rijksweg betreffen de te nemen maatregelen, voorbereiden interne organisatie, goede communicatie en afsluitbare ventilatie. De eerste twee punten worden voorzien door het bevoegd gezag en door het



opnemen van de notitie in dit plan. Het laatste punt is onderdeel dat getoetst kan worden bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dat is geen ruimtelijke randvoorwaarde van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van het laden of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden met het oog op een veilige leefomgeving.

Het is hierdoor mogelijk dat er langs het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan) maar de frequentie daarvan is door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi-inrichtingen of bedrijven met een "overig veiligheidsrisico" in de directe omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het toegestane aantal woningen in het bouwvlak van 3 naar 5 woningen. De locatie waar de woningen gebouwd worden wijzigt niet. In het vigerende bestemmingsplan is reeds onderzocht of als gevolg van het plan mogelijk aanwezige archeologische waarden worden aangetast. Op basis van het onderzoek bleek dit niet het geval. Het is daarom ook niet noodzakelijk voor voorliggend plan dit nogmaals te onderzoeken.

Naast dat de onderzoeksplicht niet nodig is voor dit plan blijft wel altijd de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden.

Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit.

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect archeologie geen belemmering voor voorliggend plan.



4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap van Delfland

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 wij aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen.



Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners en werken we 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.
- We willen 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 overlast leidt.
- Om de waterkwaliteit te verbeteren neemt Delfland verschillende maatregelen en controleren we 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 21e 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 en via deze link: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het toegestane aantal woningen in het bouwvlak van 3 naar 5 woningen. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen. De locatie waar bebouwing mogelijk is wordt evenmin gewijzigd. Als gevolg van het plan neemt de verharding wel extra toe. Het bebouwd oppervlak per hoofdgebouw bedraagt 120 m². Als gevolg van het plan door de 2 extra woningen neemt het oppervlak aan verharding voor hoofdgebouwen dus met 240 m² toe. Aanvullend neemt de verhardingen in de tuinen als gevolg van de intensievere bebouwing ook toe. In overleg met het waterschap is bepaald dat buiten het plangebied de watercompensatie gerealiseerd moet worden. In de bijlage bij de regels is daarom een afbeelding opgenomen waarop is aangegeven waar een klein stuk van een bestaande groenstrook afgegraven moet worden om open water te realiseren. Het gaat om de groenstrook langs het Trekkadepad op ca. 160 meter vanaf het plangebied. De voorwaardelijke verplichting stelt dat de bestemmingen in het bestemmingsplangebied niet in gebruik genomen mogen worden alvorens deze watercompensatie gerealiseerd is.

Het vuilwater van de planlocatie zal aangesloten worden op het riool in de directe omgeving. Het hemelwater zal afgekoppeld worden en naar de open watergang geleid worden.

Voor onderhavig bestemmingsplan is er vanuit waterhuishoudkundig vlak geen belemmering voor het plan.



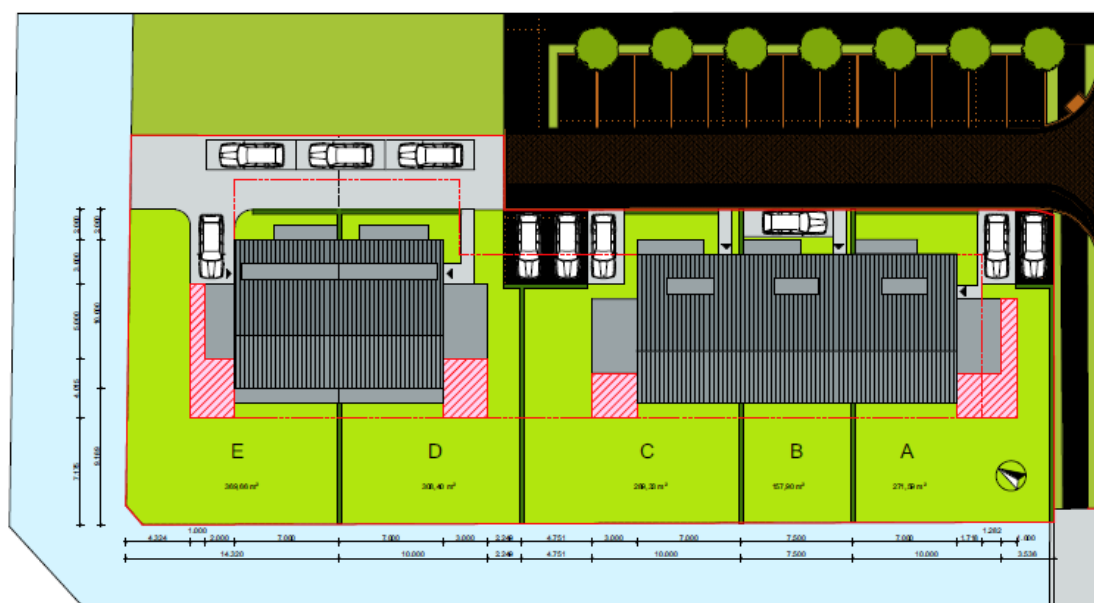
4.10 Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het toegestane aantal woningen in het bouwvlak van 3 naar 5 woningen. De parkeerdruk als gevolg van het plan neemt daardoor beperkt toe. In het bestemmingsplan is opgenomen dat op eigen terrein 1,5 parkeerplaats gerealiseerd dient te zijn

Om te voldoen aan de parkeernorm dienen dus minimaal $1,5 \times 5 = 7,5$ parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Onderstaand is afgebeeld dat in het plan voorzien is in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er kan dus ruim aan de parkeernorm voldaan worden.



Parkeren vormt daarom geen belemmering voor voorliggend plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Commandeurspolder IV' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Commandeurspolder III fase 6 en 7' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor 'Wonen' zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Commandeurspolder III fase 6 en 7'.

Binnen de bestemming wonen is een specifieke bouwaanduiding – 1 opgenomen om te voorkomen dat aan de Burgemeester Groot Enzerinksingel zijde, dat een openbare zijde betreft, langs het water geen bijgebouwen en hoge schuttingen komen. Hiermee is het behoud van de beeldkwaliteit aan deze zijde in de regels vastgelegd.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De gemeente is eigenaar van de grond en stelt zelf het bestemmingsplan op en voert de procedure. Deze kosten zijn voor de gemeente en zijn onderdeel van de kosten en opbrengsten van de gevoerde selectieprocedure. Met de initiatiefnemers met een plan is een reserveringsovereenkomst gesloten. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van 16 mei 2018 tot 15 juni 2018 zijn de partners in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan. Er hebben vier partijen gereageerd op het plan: Gasunie, Hoogheemraadschap van Delftland, Veiligheidsregio Haaglanden en Archeologie Delft. De Gasunie heeft aangegeven geen inhoudelijke reactie te hebben op het plan. De overige partners hebben inhoudelijke reacties gegeven. Deze opmerkingen zijn opgenomen in de 'Nota beantwoording wettelijk vooroverleg van bestemmingsplan 'Commandeurspolder IV', zie bijlage 2. In de nota is verwoord of en in hoeverre de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 Verslag zienswijzen

Het plan is gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb van 13 juli 2018 tot en met 24 augustus ter inzage gelegd. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

Er is een mondelinge zienswijze op het bestemmingsplan ingediend door het Hoogheemraadschap. Deze zienswijze betreft de realisatie van extra water als compensatie van een toename van de hoeveelheid bebouwing. Verzocht is om de compensatie voldoende in het bestemmingsplan te borgen. Dit is concreet uitgewerkt door in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling op te nemen die vereist dat de watercompensatie conform bijbehorende tekening uitgevoerd wordt alvorens de gronden in gebruik te kunnen nemen. De wijziging heeft geen invloed op de bouwmogelijkheden.



7 Bijlagen

1. Standaardnotitie advies Externe Veiligheid, Veiligheidsregio Haaglanden;
2. Nota beantwoording wettelijk vooroverleg van bestemmingsplan 'Commandeurspolder IV

