

 Gemeente Midden-Delfland

 Bestemmingsplan "Abtswoude 50a"

 Vastgesteld



25 juni 2019

TOELICHTING

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerende plannen	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Gebiedsbeschrijving	8
2.1	Geschiedenis	8
2.2	Ruimtelijke context	8
2.3	Bestaande situatie	9
2.4	Planbeschrijving	10
3	Beleidskader	16
3.1	Nationaal beleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	17
4	Milieu	20
4.1	Water	20
4.2	Milieuzonering	25
4.3	Geluid	26
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.5	Externe veiligheid	28
4.6	Bodem	29
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.7.1	Archeologie	31
4.8	Natuur	33
	Wnb: soorten	33
	Wnb: Natura 2000	35
4.9	Duurzaamheid	38
4.10	M.e.r.-beoordeling	39
5	Juridische opzet	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Toelichting op de regels	40
5.2	Geometrische plaatsbepaling / verbeelding	41
6	Overleg en inspraak	42
6.1	Vooraankondiging	42
6.2	Inspraak	42
6.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	42

6.4	Ontwerpfase.....	42
6.5	Vaststellingsfase.....	42
7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
7.2	Economische uitvoerbaarheid	43
7.3	Handhavingsaspecten.....	43

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1:	Akoestisch onderzoek, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 13 november 2018
Bijlage 2:	Verkennd en aanvullend bodemonderzoek, Miltop, d.d. 13 december 2018
Bijlage 3:	Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot, Quickscan ecologie, d.d. 19 oktober 2018
Bijlage 4:	Notitie Veiligheidsregio
Bijlage 5:	Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg bestemmingsplan 'Abtswoude 50a Schipluiden'
Bijlage 6:	Abtswoude 50a in Schipluiden, gemeente Midden-Delfland, Een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, Archeologie Delft, 14 mei 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Abtswoude ligt tussen het gelijknamige buurtschap Abtswoude en Schiedam. De weg ligt in het buitengebied van de kern Schipluiden. Op het perceel Abtswoude 50A bevindt zich een bestaande (voormalige) agrarische woning. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf is er nu de wens om de woning om te zetten naar een burgervoning. De woning zelf blijft behouden maar de bebouwing achter de woning wordt gesaneerd/gesloopt. Ook is er de wens om een nieuwe schuur en gastenverblijf te bouwen. Het gastenverblijf is bedoeld om mensen van het prachtige polderlandschap te laten genieten en met boerderijdieren in aanraking te komen. In het bijzonder wordt ingezet op doelgroepen met een maatschappelijk karakter. In paragraaf 2.4 wordt hier dieper op ingegaan.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' staat deze herbestemming niet toe, omdat de woning op dit moment niet de bestemming 'Wonen' heeft. Om de gewenste herbestemming mogelijk te maken is herziening van het plan noodzakelijk. Dit zogeheten postzegelbestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de gronden die toebehoren aan het perceel Abtswoude 50A. De omgeving van het perceel heeft een overwegend agrarisch karakter (zie afbeelding 1.1 en 1.2).



Afbeelding 1.1: ligging plangebied (bron: GoogleMaps)



Afbeelding 1.2: luchtfoto plangebied (bron: GoogleMaps)

1.3 Vigerende plannen

Voor de in het bestemmingsplan begrepen gronden vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld op 25 juni 2013. In maart 2017 is de gemeente begonnen met de actualisatie van dit plan. Op dit moment is er een 1^e herziening in ontwerp.

Uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (zie afbeelding 1.3) blijkt dat er het plangebied op dit moment voorzien is van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen in het gebied.



Afbeelding 1.3: uitsnede vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Abtswoude 50A'
Toelichting
Vastgesteld

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven. Tevens wordt ingegaan op de geschiedenis en de bestaande situatie. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Midden-Delfland. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Geschiedenis

De weg Abtswoude vormt samen met de Harreweg de grens tussen de polder 'Noord-Kethel' en de 'Holierhoekse en Zoutveense polder'. Deze polders vormden voor de 10e eeuw een ontoegankelijke wildernis, waarschijnlijk bestaande uit elzenbroekbos. Het gebied is vanaf de 12e / 13e eeuw in fasen ontgonnen, waarbij de oudste ontginningen hebben plaatsgevonden ter hoogte van de polder Noord-Kethel. Hier is ook sprake van oost-west gerichte percelen. Om wateroverlast te voorkomen zijn hierbij langs de ontgonnen percelen sloten gegraven. Daarnaast werd ter hoogte van de huidige Harreweg een achterkade aangelegd. Het overtollige water werd via een sloot ten westen van deze kade afgevoerd naar de bovenloop van de Vlaarding. Het gebied ten zuiden van de Slinksloot is vanuit het zuidelijk gelegen grafelijke hof van Vlaardingen ontgonnen, waardoor hier sprake is van zuid-noord georiënteerde percelen. Ook dit ontgonnen gebied werd afgewaterd op de Vlaarding. Aan de noordzijde werd het water echter opgevangen in de Zweth. Door latere ontginningen ging de Slinksloot als achterbegrenzing dienst doen. Het gebied ten noorden van deze sloot is weer oost-west georiënteerd, doordat dit gebied vanuit de omgeving van Schipluiden is ontgonnen.

De oudste bewoningssporen in deze polders dateren uit de vierde tot derde eeuw voor Christus. Echter is pas sinds de late 11e en begin 12e eeuw sprake van enige bewoning, met name in de polder Noord-Kethel. In deze polder werden kleine terpen gebouwd, die net groot genoeg waren voor de vestiging van één boerderij. Deze terpen vormden een bebouwingslint dat op enkele tientallen meters van de Harreweg heeft gelegen. In de loop van de 13e en 14e eeuw is de bebouwing echter verplaatst naar de kade langs de Delftsche Schie. Voor de Holierhoekse en Zoutveense polder geldt, dat de meeste boerderijplaatsen dateren uit de 12e of 13e eeuw. Deze bevinden zich op kleibanen of kreekruggen. Het betreffen veelal solitaire plaatsen, maar op een enkele plek is sprake van een clustering, zoals langs de huidige Oostveensweg, Willemoordseweg en in woonenclaves Negenhuizen en De Kapel.

Vanaf de ontginningen hebben de gronden in de polders dienst gedaan als weidegrond, maar ook als hooi- of haverland. Daarnaast bevonden zich bij de meeste boerderijen boomgaarden en werd naast haver ook gerst, tarwe, bonen en hennep geteeld. De hoofdproducten van de meeste boerenbedrijven waren echter boter en kaas. Tot in het begin van de 20e eeuw werden deze zuivelproducten nog op de meeste boerderijen zelf gemaakt. Momenteel is de melkveehouderij het belangrijkste bestaansmiddel van de overgebleven boerderijen, al wordt op de hogere kleigronden op sommige plaatsen ook mais geteeld. Ten zuiden van de Zweth is een deel van de polder als uitvloeisel van de Reconstructie van Midden-Delfland veranderd in recreatiegebied en natuurterrein.

Het wegenpatroon in de polders dateert nog uit de ontginningsperiode (12e /13e eeuw) en zijn wat de breedte betreft nog bijna volledig authentiek. In de polder Noord-Kethel is parallel aan de Harreweg een smalle strook grond gelegen, die ooit bestemd was voor een provinciale weg tussen Delft en Schiedam. Door een tekort aan arbeidskrachten tijdens de oorlogsjaren is het werk gestaakt, waardoor het zand- en puinlichaam weer begroeid raakte. Aan het begin van de 21ste eeuw is hier een vrij liggend fietspad gerealiseerd. De Holierhoekse en Zoutveense polder wordt sinds 1847 doorsneden door de spoorlijn Rotterdam-Delft.

2.2 Ruimtelijke context

Het plangebied is gelegen in de Lage Abtswoudse Polder. Kenmerkend voor het veenweidegebied is het open karakter van de polders met daarin agrarische steden en erven die begrensd en omkaderd worden door sloten en karakteristieke houtopstanden van windsingels en struweel bestaande uit o.a. knotwilgen.

Het gebied grenst aan de oostzijde aan de weg (Abtswoude) en de noordzijde wordt begrensd door de Hoppensloot. Aan de oostzijde, aan de andere kant van de weg loopt de Papsouwse Zuidmolensloot en loopt het gebied over in het Abtswoudse bos. Iets ten zuiden van het gebied ligt het natuurkampeerterrein De Grutto.

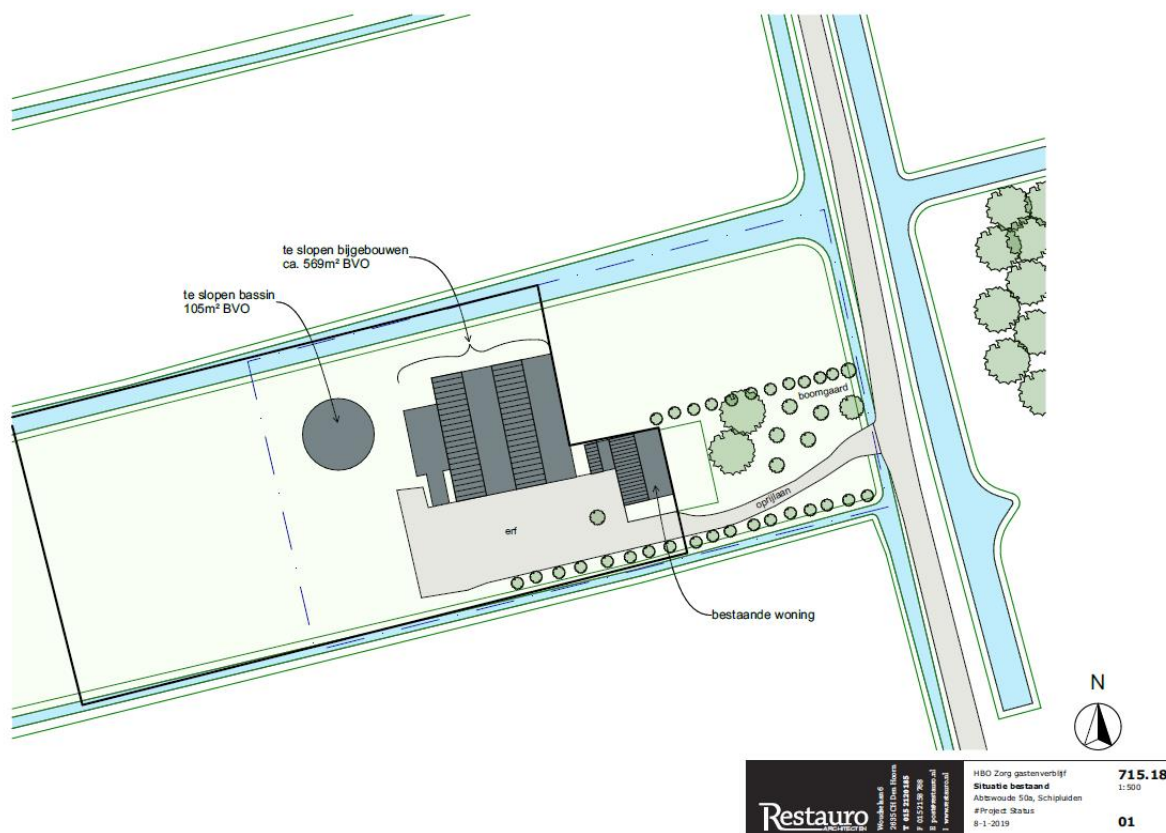
2.3 Bestaande situatie

Op het perceel bevindt zich een bedrijfswoning. Tevens staan op het perceel een koeienstal met gierkelder, hooisluur, mestsilo en een betonnen garagebox. Verder bestaat het perceel uit een stuk weiland. Het perceel ligt aan de Abtswoude. Op de afbeelding 2.1 is de toegang tot het erf te zien.



Afbeelding 2.1: toegang tot perceel (bron: Google Streetview)

Op afbeelding 2.2 is de huidige indeling van het perceel weergegeven. Het aantal bijgebouwen bestaat gezamenlijk uit 674 m².



Figuur 2.2 Bestaande situatie

2.4 Planbeschrijving

Door de beëindiging van het bedrijf is de agrarische bebouwing op het perceel niet meer in gebruik. De agrarische bebouwing zal dan ook deels worden gesaneerd/gesloopt. De woning blijft behouden. Ook een deel van een van de schuren (het dichtst bij de woning gelegen) zal behouden blijven en worden hergebruikt.

Achter op het terrein wordt een nieuw bijgebouw opgericht. Dit gebouw zal onder meer een gastenverblijf herbergen, dat dienst zal doen om mensen met een beperking en hun begeleiders een plek te bieden om van een vakantie te genieten en in contact te zijn met dieren en het boerderijleven. Het gastenverblijf biedt ruimte aan circa 6 personen (waaronder 2 begeleiders) en omvat ca. 150 m². De overige ruimte in de schuren wordt gebruikt voor het stallen van dieren, opslag van hooi en voertuigen waaronder een tractor.

Ontsluiting en parkeren

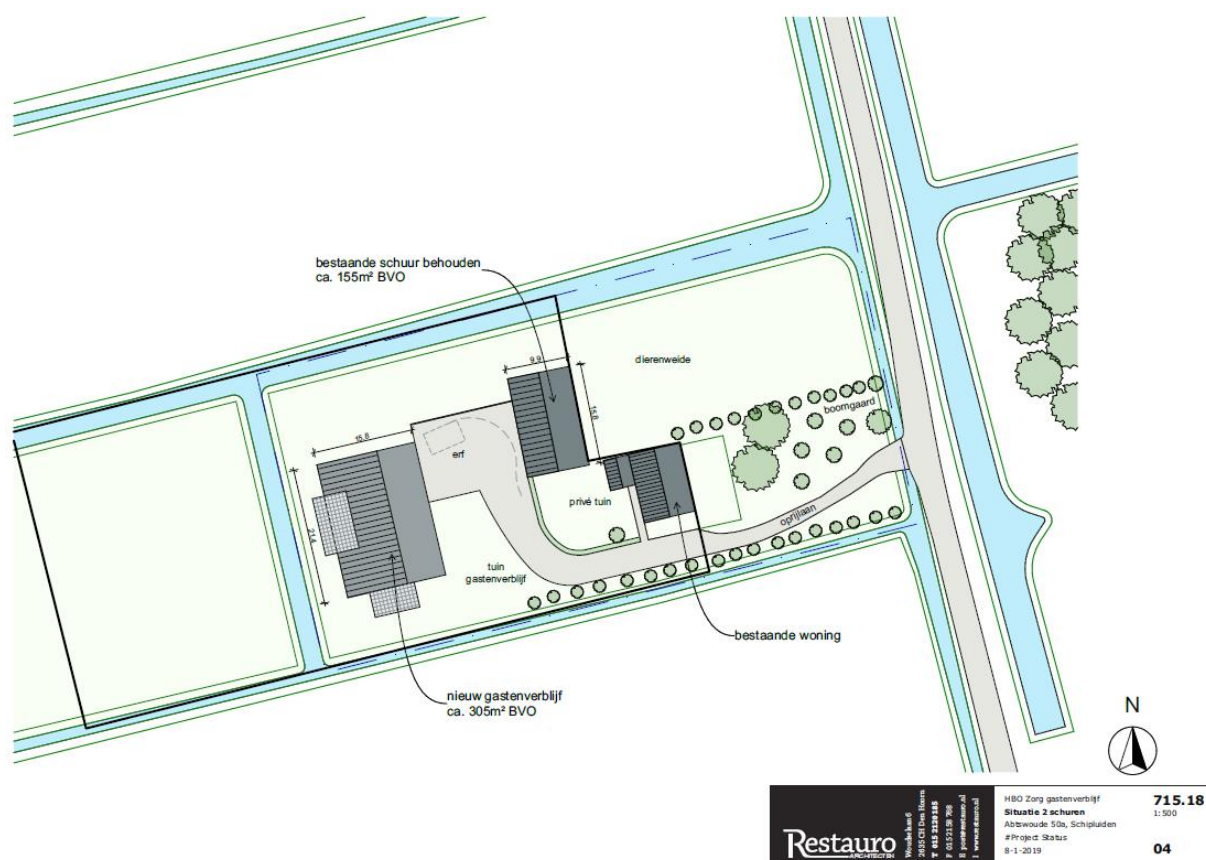
Net als in de huidige situatie wordt de woning via een toegangsweg ontsloten op de weg Abtswoude. Aangezien geen toename in het aantal woningen is voorzien, heeft de herbestemming geen invloed op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. De noodzakelijke parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd. In de plannen zal rekening worden gehouden met extra ruime parkeergelegenheden zodat aangepaste auto's met laadkleppen voor rolstoelers passagiers veilig en droog kunnen in- en uitladen.

Behoeft en programma

Een dergelijk gastenverblijf waar meerdere personen met een (meervoudige) beperking, dan wel in een rolstoel, en hun begeleiders op vakantie kunnen is een concept dat op dit moment slechts op één locatie aanwezig is in de provincie Zuid-Holland. De initiatiefnemers hebben een marktonderzoek gedaan. Hierin

is aangegeven dat dit unieke concept vraagt om meer ruimte dan een standaard gastenverblijf/bed-and-breakfast-voorziening en daarmee enige ruimte en flexibiliteit behoeft. Hierdoor kan in een specifieke behoefte worden voorzien, die in Midden-Delfland nog niet bestaat. Om in deze vraag te voorzien is er een bijgebouw nodig dat volledig is aangepast aan de behoeften van (meervoudig) gehandicapten en rolstoelers. Dit vraagt om een specifiek, hierop toegespitst ontwerp, dat rekening houdt met brede deurposten, het ontbreken van drempels en grotere ruimtes, en waarin rekening wordt gehouden met de benodigde draaicirkels van een rolstoel.

In totaal zal op de locatie 519 m² aan bebouwing worden gesloopt. De nieuw te bouwen schuur met gastenverblijf zal ongeveer 305 m² groot worden. Daarmee wordt niet volledig voldaan aan de regeling die stelt dat de helft van de te slopen, voormalige agrarische bebouwing mag worden teruggebouwd. In dit geval vraagt het maatschappelijke programma om iets meer oppervlakte. De reden om in dit specifieke geval ca 45 m² meer bebouwingsoppervlak toe te staan dan gebruikelijk ligt in het feit dat sprake is van een aan de standaard woonsituatie een aanvullend, maatschappelijk programma wordt toegevoegd. Daarnaast wordt een deel van de bebouwing hergebruikt, waarmee sprake is van een duurzame invulling van het erf.



Afbeelding 2.2: indicatieve schets voor de geplande ontwikkeling

2.5 Beeldkwaliteit

De nieuwe invulling van het perceel zal het beeld enigszins veranderen. De nieuwe invulling moet passen binnen het karakter van het gebied. Aan de voorzijde zijn geen wijzigingen voorzien. De tuin met boomgaard, het weiland en de bestaande woning blijven behouden. De voorste schuur zal worden opgeknapt, waarbij de uitstraling van de schuur zal worden verbeterd. Door toepassing van duurzame materialen die passen bij het karakter van een boerenerf, wordt aangesloten op de karakteristieken van de kenmerkende bebouwing in het gebied.

Door naast de woning twee bijgebouwen te realiseren, ontstaat een indeling die lijkt op een boerenerf. De verschillende gebouwen hebben ieder hun eigen functie en zijn als zodanig herkenbaar. Bovendien blijft de bebouwing door de afmetingen van de gebouwen kleinschalig ogen. Door het nieuwe gebouw achter de bestaande (en te hergebruiken) bebouwing te situeren, blijft het zicht op het open veenweidegebied, langs de bebouwing behouden.

Het gastenverblijf zal niet het gehele bijgebouw in beslag nemen. Zo ongeveer de helft van het gebouw zal gaan dienen als gastenverblijf. Enige flexibiliteit is hier geboden mochten de plannen op kleine onderdelen wijzigen. Het bestaande groen evenals de het weiland aan de voorzijde zal behouden blijven.

De initiatiefnemers streven naar een duurzame, maatschappelijke invulling van hun perceel en de aanwezige functies. Hierin staan duurzaamheid, kwaliteit van leven en beleven van de polder centraal. De nieuwe functie wordt herkenbaar als een vervolgfunctie in van oorsprong agrarische gebouwen en onderscheidt zich daarmee van andere voormalig agrarische complexen die geheel en uitsluitend een woonfunctie kennen. In die gevallen is de erfbebouwing uitsluitend aanvullend aan de woonfunctie en wijkt deze in uitstraling af van agrarische bebouwing. Juist door een maatschappelijke vervolgfunctie in de vorm van een gastenverblijf voor een bijzondere doelgroep, ontstaat meerwaarde op het perceel. Daarmee krijgt de erfbebouwing ook een duidelijk ander karakter en andere uitstraling dan wanneer sprake zou zijn van een driedubbele garage bij de woning.

Kenmerkend voor de aanpak en keuzes bij agrarische complexen is van oudsher pragmatisch en functioneel. In dit geval is de duurzaamheid leidend voor het maken van keuzes, enerzijds vanwege een lage milieubelasting en anderzijds vanwege een zo efficiënt mogelijke exploitatie.

De ladder van duurzaamheid van Hans Alders is gebruikt voor het maken van keuzes en die hebben daarmee hun effect op het uiterlijk van de gebouwen en daarmee op de beeldkwaliteit. Het hergebruiken van een gebouw staat drie treden hoger op de ladder dan slopen. Hergebruiken van materiaal staat een trede hoger op de ladder dan recycleren van materiaal.

Hergebruik eerste bijgebouw

Van het bijgebouw wordt de dakbedekking van asbesthoudende golfplaten vervangen door een sandwichelement met antraciet grijze of zwarte golfplaten. Voor de gevels wordt gezocht naar een versterking van het beeld met behoud van de huidige gevelbekleding. Via oogstkaart.nl zijn stalen stansplaten beschikbaar die als een transparante levendige tweede huid op het gebouw gezet kunnen worden. Afhankelijk van de beschikbaarheid en het gewenste beeld wordt gekozen voor roestvrij of geroest staal. De duurzaamheidsingrepen zijn daarmee herkenbaar en instructief. Gekoppeld aan de grote verscheidenheid van bezoekers, wordt deze doelstelling ook actief overgedragen. Op enkele plaatsen wordt een raamopening toegevoegd en onderzocht wordt of een passieve lichtnok het gebruik van kunstlicht minimaliseert.

Nieuwbouw tweede bijgebouw

De toe te passen duurzaamheidsaspecten zijn; beperken voetafdruk door reductie energiegebruik en milieudruk, flexibel invulbare constructie. De energiegevende en natuurversterkende doelstelling wordt niet specifiek met het gebouw gerealiseerd, maar met wel met het gebruik.

In het uiterlijk van het gebouw zal afleesbaar zijn dat het in hoofdopzet een functioneel agrarisch bijgebouw is met bakstenen plint, gepotdekselde gevel en antraciet golfplaten dak. Het dak krijgt een overstek en witte dakranden als accent. De toegevoegde witte kozijnen zijn in vorm, aantal en positie de representant van de nieuwe invulling.

De ongelijke goothoogte maakt de aansluiting op het erf en het landschap goed en reageert logisch op de elementen zon, wind en regen. Het zuidwestelijk dakvlak is groter en biedt daarmee ruimte voor PV-panelen om het gebouw energie-neutraal te krijgen.

Toetsing beeldkwaliteit

In de Welstandsnota valt de locatie in Buitengebied Landschap 1. Hierin zit een helder onderscheid tussen eerstelijns bebouwing (verticaal geled) en tweedelijns bebouwing (de bijgebouwen, horizontaal geled). Daarnaast wordt in de Nota gesignaleerd dat er uitzonderingen op de regel kunnen zijn, die gerespecteerd worden omdat deze de specifieke eigenheid/identiteit van het ensemble ondersteunen.

Aanvullend is er de Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied. Hierin zit het complex in de categorie 'polderlint' die gekenmerkt wordt door de sterke relatie met het landschap. Bijgebouwen dienen hierin ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, eenvoudig in hoofdvorm en detail, ingetogen en gedekte tinten. De geschiedenis van deze plek is relatief beperkt. De oudste bebouwing is het bestaande woonhuis; een sober en doelmatig compact woonhuis met een vormgeving en materialisering die kenmerkend is voor begin jaren 70 van de vorige eeuw. Hierdoor is het risico op scheeftrekken van de verhouding tussen hoofdgebouw en bijgebouwen, door te rijke materialen en te historiserende vormgeving in de bijgebouwen, groot.

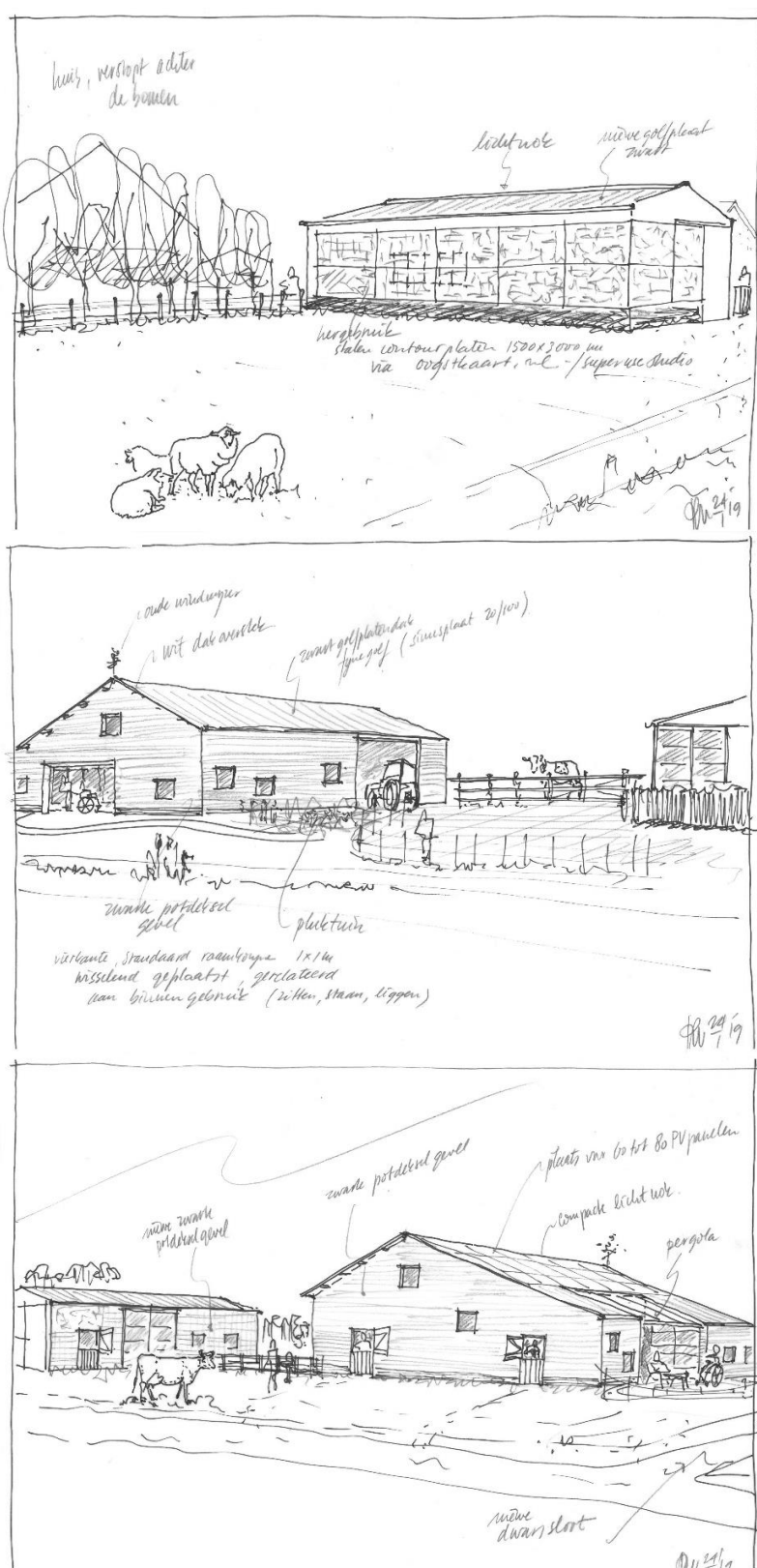
Door de keuze, vormgeving en materialisering te baseren op de duurzaamheidsaspecten, krijgen deze een logica en zijn ze eigen aan de identiteit van het ensemble, mede doordat het de combinatie van een (voormalig) agrarisch complex met een nieuwe maatschappelijke functie het afleesbaar maakt.

De gewenste rangorde en schikking is zowel in hoofdvorm als in materialisering logisch.

Erfinrichting

De hoofdopzet is agrarisch functioneel en gebruiksvriendelijk voor de gasten. Grasland ingezaaid met een kruidenrijk mengsel overheerst het totaalbeeld. De afscheiding tussen beesten en mensen is een combinatie van streekeigen hagen, landhek voor tractor en vee, houten klaphek voor bezoekers, schapengaas, een sloot en soms een schrikdraadje. Op het erf tussen de twee bijgebouwen worden de aanwezige betonplaten hergebruikt, zij ondersteunen het gewenste doorleefde uiterlijk. Boomgaard en pluktuin worden rolstoelvriendelijk bereikbaar en beleefbaar voor de bezoekers met behulp van halfverharding.

Met dit beeld blijft de herkenbaarheid en het karakter van de plek grotendeels behouden. Om het groene agrarische beeld aan de zijde van de weg te behouden is in het voorliggende bestemmingsplan een specifieke regel opgenomen. De bestemming van het weilandje zal wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Tuin' maar door een aanduiding 'agrarisch met waarden' zal het gebruik als weiland/dierenweide worden geborgd. Hierdoor blijft het agrarische karakter behouden.



Afbeelding 2.3: indicatieve schetsen van de toekomstige bebouwing



Afbeelding 2.4: referenties voor de architectuur

Bestemmingsplan **Abtswoude 50A**
Toelichting
Vastgesteld

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

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

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Op 30 mei 2018 is de VRM met wijzigingen vastgesteld. Er waren meerdere aanleidingen voor wijzigingen binnen de VRM. Hierbij gaat het om de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, nieuwe behoefteramingen voor woongebieden en verduidelijking van het beleid voor energie, waaronder gaswinning, windenergie en zonne-energie. Ook zijn er wijzigingen van de kaart aanduidingen voor enkele gebieden.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijke) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

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

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 vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- a. de ladder voor duurzame verstedelijking: de ladder uit het Bro is door de provincie overgenomen en aangevuld in lid 1 van de Verordening Ruimte.
- b. de integrale kwaliteitskaart: deze is opgebouwd uit vier lagen en er zijn diverse specifieke richtpunten per laag uitgewerkt. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in gebiedsprofielen.
- c. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen: er zijn drie beschermingscategorieën toegekend: gebieden met topkwaliteit, bijzondere kwaliteit en overige gebieden.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: óuimtelijke ontwikkeling van een woongebied of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een ladderonderzoek niet benodigd.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

Dankzij de inmiddels niet meer in werking zijnde Reconstructiewet is Midden-Delfland één van de laatste opengebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel van de Randstad. Om dit unieke landschap te behouden, is in 2005 op initiatief van de gemeente Midden-Delfland een gebiedsvisie opgesteld. Om een breed gedragen document te verkrijgen, zijn bij de totstandkoming zeven gemeenten, het hoogheemraadschap, de provincie, twee stadsregio's, het Rijk, het Recreatieschap Midden-Delfland, grondeigenaren en andere private partijen betrokken geweest.

In deze visie worden sfeerbeelden beschreven die richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van landschap, groene gebieden, water, cultuurhistorie en recreatie. Zo zijn natuur en landschap maximaal beschermd en goed toegankelijk. De cultuurhistorie is alom aanwezig en de zorg voor landschap en dorpen is direct zichtbaar. De typerende dorpsgezichten, het water en de groene ruimte geven het landschap zijn karakteristieke uiterlijk.

In deze visie wordt niet concreet ingegaan op het plangebied. Wel wordt in zijn algemeenheid gesteld, dat het streefbeeld voor de polders is gericht op het behoud van de poldernatuur, cultuur en historie. Deze aspecten vormen namelijk het landschap. Weidevogels hebben hierbij een dominantie plaats, maar ook koeien zijn alom aanwezig. De poldernatuur vormt hierbij een essentiële waarde en dient dan ook zichtbaar en toegankelijk te zijn. In het landschapsontwikkelingsplan Midden-Delfland worden de kwaliteit van de natuurwaarden bepaald. Daarnaast dienen belangrijke cultuurhistorische elementen in het landschap een planologische bescherming te krijgen.

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 speerpunt 1 "Wonen voor het leven" relevant. Bij renovatie/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-energie woning en het stimuleren van het gebruik van hernieuwbare vormen van energie, wordt getracht de druk op het milieu te verminderen. Daarnaast is het wenselijk om levensloopbestendig te bouwen, zodat woningbezitters zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Vooralsnog blijft de bestaande woning behouden. Bij toekomstige ontwikkelingen zal met bovengenoemde punten rekening gehouden worden.

Structuurvisie Midden-Delfland 2025

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.

De structuurvisie gaat niet nader in op het buitengebied, waaronder het plangebied. Hiervoor is namelijk het LOP als richtinggevend kader vastgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten van het gebied verwoord, worden kansen en bedreigingen gesignaleerd en worden ontwikkelingsprincipes en voorbeeldprojecten aangedragen.

Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland 2025

Sinds 1977 heeft de Reconstructiewet Midden-Delfland het gelijknamige gebied beschermd tegen de oprukkende verstedelijking en glastuinbouw vanuit de omliggende steden. Dit heeft er toe geleid, dat het gebied Midden-Delfland één van de laatste open gebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel is.

De Reconstructiewet Midden-Delfland is echter per 1 juli 2010 vervallen. Om die reden hebben de gemeenten Delft, Vlaardingen, Schiedam, Maassluis en Midden-Delfland, de voormalige deelgemeente Overschie en het Hoogheemraadschap van Delfland samen het intergemeentelijk Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) Midden-Delfland 2025 opgesteld. De gemeenteraad van Midden-Delfland op 8 december 2009 het LOP vastgesteld.

Met het LOP wordt de gezamenlijke koers uitgezet voor de ontwikkeling van het gebied Midden-Delfland tot 2025. Daarbij is de visie uitgewerkt in een concreet ruimtelijk ontwikkelingsplan, dat vervolgens vertaald is naar ontwikkelingsrichtingen voor alle 19 polders in het gebied. Het LOP vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen en projecten. Het plangebied is gelegen in de polder Lage Abtswoudse Polder. Deze polder bestaat uit 3 delen: de stad, het recreatiegebied en het open agrarisch cultuurhistorisch waardevolle polderlandschap. Het plangebied ligt in het agrarisch cultuurhistorisch waardevolle polderlandschap. De ambitie hier is om dit te behouden en te versterken. Tevens wordt de Abtswoude als belangrijke fietsverbinding aangegeven.

Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied

Op 7 februari 2017 is de Handleiding Beeldkwaliteit vastgesteld voor het buitengebied. Deze handleiding biedt een beleids- en inspiratiebron bij het opstellen van bouwplannen om de beeldkwaliteit van Midden-Delfland te behouden en bevorderen. Daarmee wordt beoogd om te bevorderen, stimuleren en te faciliteren.

De Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied is bedoeld om partijen een concreet kader mee te geven bij het ontwikkelen van plannen in het buitengebied. Voor deze nieuwe bebouwing in het buitengebied is dit document een overzicht van concrete regels om de nieuwe ontwikkeling met kwaliteit te initiëren die in overeenstemming is met de Provinciale Structuurvisie. Deze handleiding moet voorkomen dat het vergroten of nieuwbouw van een woning afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende polder.

4 Milieu

4.1 Water

Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

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.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e 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 instandhouder van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan 2016 - 2021

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015-2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Waterbeheerplan 2016-2021, strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkings-gericht waterschap van het Hoogheemraadschap van Delfland is op 19 november 2015 vastgesteld. Met het Waterbeheerplan gaat Delfland een nieuwe fase van ontwikkeling in. In het waterbeheerplan zet het hoogheemraadschap de lijnen voor de midden en lange termijn uit. Passend bij het verstedelijkte karakter van het beheersgebied zet Delfland in de planperiode van het Waterbeheerplan 5 volop in op stedelijk waterbeheer en samen met de gemeenten op klimaatadaptatie. In het Waterbeheerplan beschrijft het hoogheemraadschap de kerntaken; waterveiligheid, waterbeheer, waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Het hoogheemraadschap zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtige manier zijn afgewogen.

In het Waterbeheerplan worden tevens de speerpunten voor de komende planperiode benoemd:

- In stand houden: Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar een levenscyclusbenadering.
- Investeren: Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen.
- Samenwerken: Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden.
- Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet.

Watertoets

De watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003; NBW-actueel, 2008). De toets berust op twee uitgangspunten:

1. standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de watertoets een wettelijke verplichting. In de volgende paragraaf worden de onderwerpen benoemd en de handreiking toegelicht. De actuele versie van de handreiking watertoets voor gemeenten is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Gemeentelijk beleid

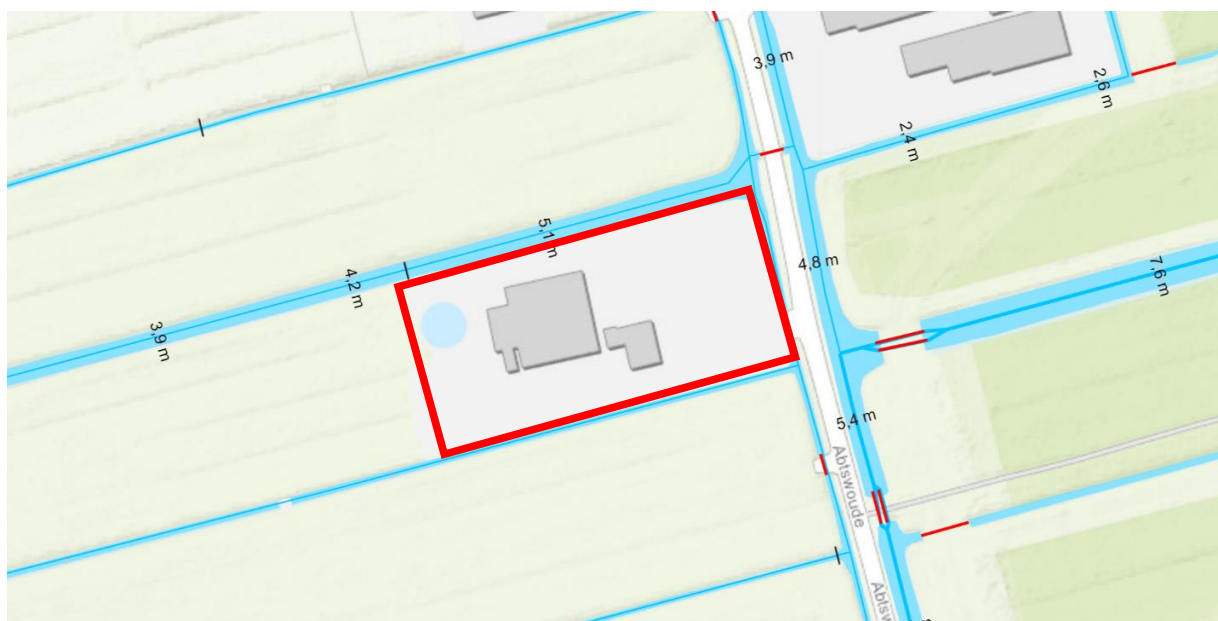
Waterplan Midden-Delfland

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Midden-Delfland, dat uit drie delen bestaat: de watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. Het waterplan is gebiedsgericht waarin alle samenhangende thema's rond het waterbeheer aan bod komen. De watervisie is uitgewerkt in het waterstructuurplan, dat op zijn beurt op kaart en in beschrijving weergeeft wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Tevens zijn in het structuurplan afspraken opgenomen over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma.

Onderzoek

Beschrijving huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in de Lage Abtswoudse Polder. Het plangebied ligt op een maaiveldhoogte van ongeveer 2,2 meter onder NAP. Rondom het plangebied liggen secundaire watergangen. Hier wordt een zomerpeil gehanteerd van 2,82 meter onder NAP en een winterpeil van 2,92 meter onder NAP.



Afbeelding 4.1: watersysteem plangebied

De aanwezige gebouwen langs de Abtswoude zijn aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de omliggende sloten; het afvalwater wordt via een IBA gezuiverd en op de omliggende sloten geloosd.

Wateropgave

Dit bestemmingsplan is erop gericht om op het perceel Abtswoude 50A de bestaande woning te behouden. Het perceel is op het stukje weiland en de tuin na bijna geheel verhard. Hieronder is een tabel van de huidige en toekomstige situatie opgenomen. In totaal wordt circa 519 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt een schuur van circa 305 m² gebouwd. Omdat de exacte terreininrichting nog niet bekend is, is ervan uitgegaan dat de overige verharding gelijk blijft. In de praktijk zal vermoedelijk sprake zijn van een afname aan verharding. De herbestemming zal daarmee in ieder geval leiden tot een minimale afname van 215 m² bebouwing en daarmee van het totale verharde oppervlak. Hierdoor wordt voldaan aan standstill-beginsel en is het treffen van compenserende maatregelen niet aan de orde. Daarnaast wordt op het achterliggende perceel een sloot van 3,5 meter breed gegraven. Hiermee wordt 167 m² aan water gecreëerd.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Woning	95 m ²	95 m ²
Bestaande bijgebouwen	570 m ²	0 m ²
Bassin	105 m ²	0 m ²
Her te gebruiken schuur	0 m ²	155 m ²
Schuur met gastenverblijf	0 m ²	305 m ²
Overige verharding	1.200 m ²	1.200 m ²
Water	0 m ²	167 m ²
Totaal verhard	1.970 m ²	1.755 m ²
Onverhard	2.530 m ²	2.745 m ²
Totaal	4.500 m²	4.500 m²

Tabel 4.1: tabel verharding

Voor de compleetheid is de watersleutel (afbeelding 4.2) ingevuld. Hierbij is de nieuw te graven watergang niet meegenomen. Ook hieruit blijkt dat watercompensatie niet benodigd is.

Projectnaam en datum		Abtswoude 50a		19/01/2019
		VOOR	NA	
type gebied		Agrarisch gras en akkerbouw ▼	Stedelijk bebouwd ▼	
oppervlakte plangebied	m²	4500	4500	
Bemaling polder/boezem		Lage Abtswoudse Polder Bu ▼		
gemaalcapaciteit	mm/etmaal	16,7	16,7	
	mm/u	0,69	0,69	
Oppervlakteverdeling				
verhard infrastructuur/bebouwing	m²	1970	1755	
verhard doorlatend incl. bergingscoëfficiënt	m²	0	0	0%
verhard glas	m²	0	0	
onverhard	m²	2530	2745	
huidig aanwezig water	m²	0	0	
Gebiedskenmerken				
gemiddeld maaiveld	m NAP	-2,20	-2,20	
maatgevend peil	m NAP	-2,82	-2,82	
gemiddelde drooglegging	m	0,62	0,62	
toelaatbare peilstijging	m		0,50	
Waterberging				
benodigde compenserende berging	m³			0
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging				
geplande waterberging	m³		0	0
Oppervlaktewater				
te realiseren extra berging	m³			0
te realiseren extra wateroppervlak	m²			0
huidig aanwezig water	m²			0
totaal te realiseren wateroppervlak	m²			0
Opmerking				
Versie sep 2014				

Afbeelding 4.2: watersleutel

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Voor de waterkwaliteit is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Wateroverlast

Om de kans op overstromingen te verkleinen adviseert het Hoogheemraadschap van Delfland de nieuwe bebouwing op een verhoging te plaatsen.

Veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een regionale waterkering.

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.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil zal niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door dit bestemmingsplan worden beïnvloed.

Beheer en onderhoud

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.

Het beheer en onderhoud van de aangrenzende secundaire watergangen ligt bij de eigenaar van het perceel.

Conclusie

Het aspect water leidt ı vanwege een afname aan verharding en toename aan water ı niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Milieuzonering**Kader**

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

Onderzoek

Op 86 meter uit de woning is een klein agrarisch bouwvlak opgenomen. Dit agrarisch bouwvlak biedt de mogelijkheid stallen en mestvoorzieningen te realiseren.

In artikel 3 van de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) zijn de afstanden bepaald tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten, zoals een woning. Omdat de woning op het perceel Abtswoude 50a voorheen deel uitmaakte van een andere veehouderij, dient deze woning te worden aangemerkt als geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. De voor dergelijke woningen ingevolge artikel 3, tweede lid, van de Wet geurhinder en veehouderijen (hierna: de Wgv)

geldende normen zijn 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom. Met een feitelijke afstand van 86 meter wordt dan ruimschoots aan de wettelijke afstand van 50 meter voldaan, waardoor het agrarische bouwvlak geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling

Conclusies

Het aspect milieuhinder leidt niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Kader

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Onderzoek

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. De woning ligt niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein en ook niet binnen de zone van de spoorlijn Rotterdam-Den Haag (600 m tot 900 m). Wel dient wegverkeerslawaaï te worden onderzocht.

Door De Roever Omgevingsadvies is onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. De maximale geluidbelasting op de voorgevel van de woning bedraagt 48 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de gezoneerde wegen (in dit geval de Abtswoude) wordt niet overschreden.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er is sprake van een redelijk tot zeer goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

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 fijn stof (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

Rekenpunten				
Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³
15822152	31.2	19.3	7.1	11.4
15822156	31.2	19.3	7.1	11.4
753054	30.0	19.3	7.1	11.4
754476	30.1	19.3	7.1	11.4
754816	30.0	19.3	7.0	11.4
755771	30.0	19.3	7.0	11.4
755981	28.7	18.9	6.8	11.2
757406	30.0	19.3	7.1	11.4
1060751	26.8	19.0	6.8	11.3
15822091	27.8	19.0	6.9	11.3
15822155	31.2	19.3	7.1	11.4
15822154	31.3	19.3	7.1	11.4
15822157	31.0	19.3	7.1	11.4
15822158	27.4	19.0	6.9	11.3

Afbeelding 4.3: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}, peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool)

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn echter alsnog 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} bepaald. In de afbeelding 4.3 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} langs A4 weergegeven. Dit zijn de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied gelegen zijn.

Uit afbeelding 4.3 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 33,3 µg/m³, 19,7 µg/m³ en 11,6 µg/m³. Omdat de luchtkwaliteit rond wegen verbeterd naarmate men verder van de weg afkomt kan geconcludeerd worden dat ter hoogte van de planlocatie de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2.5}) dan ook niet worden overschreden.

Conclusie

De ontwikkeling in dit plan is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} bepaald. Deze waarden zijn lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

4.5 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals 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.

Onderzoek

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de risicokaart. Hieruit valt op te maken dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen. Eventuele risicovolle leidingen liggen op een dermate grote afstand dat deze geen invloed hebben op de woning. Bovendien zorgt de voorgenomen herbestemming slechts tot beperkte een toename van het aantal (niet-zelfredzame) personen ter plaatse, zodat de ontwikkeling een verwaarloosbaar effect heeft op het groepsrisico. Een nader onderzoek en/of verantwoording van deze bronnen is dan ook niet noodzakelijk.

De Rijksweg A13 ligt op circa 2.700 m van de locatie. In transport van gevaarlijke stoffen wordt verwezen naar de notitie van de Veiligheidsregio in bijlage 4.

MPM International Oil Company B.V.

De locatie ligt binnen de 1% letaliteitszonering van MPM International Oil Company B.V.. De projectlocatie ligt aan de rand van deze zonering. Dit plan zal dus een verwaarloosbare invloed hebben op het groepsrisico van MPM Oil Company B.V.



Afbeelding 4.4: uitsnede risicokaart (plangebied omcirkeld)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 Bodem

Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. 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. Via de Wbb heeft de

Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

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.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Onderzoek

Door Miltop is een verkennend en risicogericht bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. De historische bodeminformatie is in kaart gebracht volgens de NEN5725. Voor de eerste fase van het onderzoek is gebaseerd op de NEN5740 (verkennend onderzoek) en NEN5707/NEN5897 (asbest in grond/puin).

Uit het bodemonderzoek is het volgende gebleken:

- **oprit/voorterrein**

Onder een deel van het asfalt (ca. 200 m²) is een puinstabilisatielaag aanwezig met een dikte 10-50 cm (gemiddeld 40 cm). Deze laag bevat sterk verhoogde gehalten asbest, zware metalen en/of PAK. Ter plaatse van de schuur is onder het asfalt gewapend beton aanwezig (ca. 70 m², 15 cm). De verontreinigingssituatie ten aanzien van asbest is hier nog niet geheel duidelijk.

Het asfalt (ca. 270 m², 6-12 cm dik) is niet teerhoudend op basis van PAK-marker (indicatie). Langs een groot deel van de asfaltverharding (minimaal ca. 80 m) is sprake van puinhoudende grond tot circa 1,5 - 2,0 meter buiten het asfalt in een bodemtraject van 50 cm. In deze laag zijn sterk verhoogde gehalten aangetroffen met zware metalen of PAK. De horizontale en verticale omvang is nog niet volledig in beeld.

De hypothese ~~over~~erdacht op het voorkomen van asbest ~~is~~ bevestigd. Tevens is sprake van een verontreiniging met zware metalen en/of PAK.

- **het achterterrein**

Onder de stelconverharding is geen (bijmenging met) puin aangetroffen. Zowel visueel als analytisch is geen asbest aangetroffen.

De hypothese ~~over~~erdacht op het voorkomen van asbest ~~is~~ verworpen.

- **lekkende pomp in stal**

Zowel visueel als analytisch is geen minerale olie in de bovengrond aangetroffen.

De hypothese ~~over~~erdacht op het voorkomen van minerale olie ~~is~~ wordt verworpen.

- **het gehele terrein**

In de kleiige boven- en ondergrond zonder bijmengingen zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen (molybdeen, lood en/of PAK). Tevens zijn in het grondwater maximaal licht verhoogde

gehalten aangetroffen (barium, nikkel, xylenen, benzeen en/of toluen). Er is géén sprake van verhoogde gehalten OCB.

De oorzaak van de licht verhoogde gehalten is niet duidelijk, mogelijk is sprake van regionaal verhoogde gehalten. Er is géén aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. De aangetroffen concentraties leveren geen risico's op voor gebruikers of milieu.

De hypothese ~~on~~verdachte locatie ~~om~~ moet echter formeel verworpen worden.

Conclusie

Onder de asfaltverharding is een puinstabilisatielaag aanwezig die heterogeen verontreinigd is met asbest, PAK en zware metalen (omvang ca. 85m³). Voor het verwijderen van deze laag is het Besluit Asbestwegen van toepassing. De langs de asfaltverharding aanwezige puinhoudende grond is heterogeen verontreinigd met zware metalen, PAK en asbest (omvang ca. 70m³). De omvang is nog niet volledig bepaald. Geadviseerd wordt een nader onderzoek uit te voeren. Voor het verwijderen is de Wet bodembescherming van toepassing.

De uiteindelijke beslissing met betrekking tot te nemen sanerende maatregelen ligt bij het Bevoegd Gezag.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Cultuurhistorie

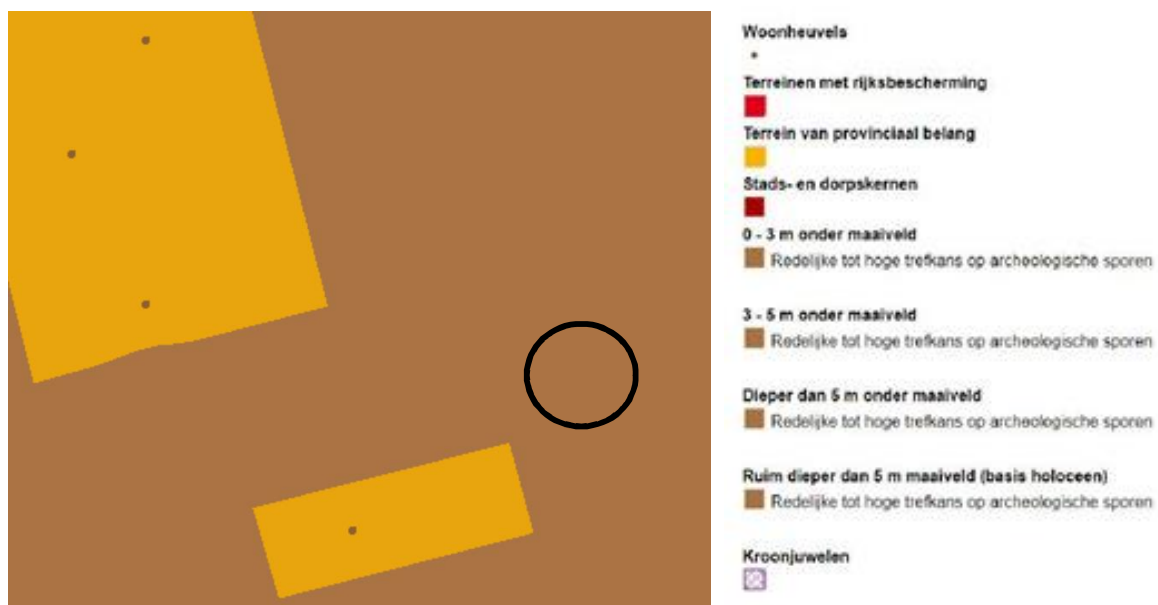
Kader

Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Onderzoek

Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het gebied niet behoort tot een terrein waar sprake is van rijksbescherming of provinciaal belang.



Afbeelding 4.5: Uitsnede Cultuurhistorische atlas, plangebied is zwart omkaderd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.7.2 Archeologie

Kader

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet d.d. 1 juli 2016 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

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.

Onderzoek

Volgens de archeologische beleidskaart (zie afbeelding 4.6) is het plangebied gelegen in een zone waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. In dit gebied geldt een onderzoekspllicht voor bodemingrepen die groter zijn dan 100m² en dieper rijken dan 40 centimeter beneden maaiveld.

In het kader van het vaststellen van dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek middels grondboringen (Fuijk, I. de & J.P. Bakx, 2019: Abtswoude 50a in Schipluiden, gemeente Midden-Delfland. Een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek. *Delftse Archeologische Notitie* 195). Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat het zeer onwaarschijnlijk is dat zich binnen het bestemmingsplangebied een (behoudenswaardige) archeologische vindplaats bevindt. Eventuele graafwerkzaamheden in het gebied kunnen worden uitgevoerd zonder dat nader archeologisch onderzoek van toepassing is. In het bestemmingsplan hoeft geen dubbelbestemming *Waarde i Archeologie* te worden opgenomen.

Mocht er tijdens werkzaamheden blijken dat binnen het plangebied toch archeologische waarden aanwezig zijn, dan dienen deze in het kader van de Erfgoedwet (paragraaf 5.4) te worden gemeld bij de minister van OCW. In de praktijk komt dit erop neer dat archeologische toevalsvondsten worden gemeld bij de bevoegde overheid, in deze de adviseur Archeologie van de gemeente Midden-Delfland mevrouw M. Kerkhof (06-53988767 of mkerkhof@delft.nl). Deze algemene meldingsplicht is altijd van toepassing en dus ook in gebieden die bij voorbaat zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en gebieden die na archeologisch (voor) onderzoek zijn vrijgegeven voor ontwikkeling. Het is mogelijk dat na melding blijkt dat het om een vondst gaat waarvoor het bevoegd gezag nader onderzoek vereist.

Conclusie

Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek is het plangebied vrijgegeven. Het aspect *Archeologie* vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.8 Natuur

Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Wnb: 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 ontwortelen 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. In de gemeente Schipluiden is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie Zuid-Holland handhaaft in haar Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland (die per 1 januari 2017 in werking is getreden) de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (Ffwet - tabel 1 AMvB art. 75). Alleen voor de soorten molmuis, ondergrondse woelmuis en tweekleurige bosspitsmuis is deze vrijstelling komen te vervallen, omdat blijkt dat deze soorten niet of nauwelijks voorkomen in Zuid-Holland zodat een provinciale vrijstelling voor die soorten niet opportuun is.

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.

Wnb: Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- 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. 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 provincie Zuid-Holland heeft in haar Verordening Ruimte 2014 regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Natuurwaarden buiten het Natuurnetwerk Nederland

Ook buiten het NNN zijn grote natuurwaarden aanwezig in Zuid-Holland. Behoud, herstel en verdere ontwikkeling van deze natuurwaarden dragen substantieel bij aan de biodiversiteit in de provincie. Aanvullend wordt door de provincie in de Visie ruimte en mobiliteit ingezet op de volgende opgaven:

- het realiseren van een natuurmantel in de vorm van een groenblauwe dooradering rondom de natuurkernen in het NNN;
- het in stand houden van de belangrijke leefgebieden voor weidevogels in blijvend agrarisch gebied door agrarisch natuurbeheer;
- het vergroten van de biodiversiteit in recreatiegebieden;
- het benutten van de mogelijkheden voor tijdelijke natuur op braakliggende terreinen.

Onderzoek

Door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieronder is het rapport samengevat. Het volledig rapport is opgenomen als bijlage 3.

Beschermde soorten

Planten

In het plangebied is geen beschermde flora waargenomen.

Vissen

Omdat geen water in het plangebied aanwezig is, kunnen geen (beschermde) vissoorten voorkomen.

Amfibieën

Het water in de silo is onbereikbaar voor amfibieën door de hoge rand. Aan weerszijden van het erf, net buiten het plangebied, ligt een sloot die geschikt voortplantingswater levert voor enkele algemene soorten amfibieën zoals Gewone pad, Kleine watersalamander, Bruine kikker of Groene kikker (bastaardkikker en/of Meerkikker). Al deze soorten zijn beschermd onder de Wnb maar ze zijn in Zuid-

Holland vrijgesteld bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zie verder Bijlage 1.2.1. Het plangebied levert geschikt landbiotoop dat buiten de voortplantingsperiode kan worden benut door deze amfibieën.

Het is niet te verwachten dat Alpenwatersalamander en Kamsalamander voorkomen in het plangebied, gezien de afstand van waarnemingen uit het verleden en gezien het aanwezige biotoop in het plangebied.

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor de Rugstreeppad, de benodigde levensvoorwaarden zijn niet aanwezig en de soort is nooit in nabijheid van het plangebied waargenomen.

Vogels

De schuren zijn niet geschikt als broedplaats voor uilen en er werden hier geen sporen of nesten van deze of andere jaarrond beschermde vogelsoorten waargenomen. Het wordt uitgesloten dat deze aanwezig zijn in het plangebied.

Het woonhuis, met dakpannen is geschikt als broedplek voor de Huismus. Vanwege de landelijke open ligging en het ontbreken van vrije uitvalmogelijkheden en het ontbreken van waarnemingen in de nabije omgeving, wordt geen Gierzwaluw broedend verwacht.

Het is mogelijk dat het plangebied incidenteel wordt gebruikt als onderdeel van het leefgebied van in de buurt vastgestelde vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals Huismus.

Grondgebonden zoogdieren

Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals egels en verschillende algemene soorten (spits)muizen. Al deze soorten zijn beschermd onder de Wnb maar ze zijn in Zuid-Holland vrijgesteld bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Vleermuizen

Precieze locaties van verblijfplaatsen zijn alleen vast te stellen met gericht nachtelijk onderzoek tenzij uit te sluiten is dat potentie hiervoor aanwezig is.

In de bomen en af te breken schuren kunnen geen vleermuizen verblijven omdat in deze objecten en bomen geen geschikte holtes of spleten werden waargenomen. De waargenomen spleten bij het woonhuis in de dakrand en de enkele openstootvoegen geven mogelijk toegang tot voor vleermuizen geschikte holtes. Te denken valt aan gebouwbewonende soorten zoals Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis.

Het plangebied is geschikt voor foeragerende vleermuizen. De schaarse aanwezige luwe plekken en aanwezige schapen kunnen zorgen voor concentraties van insecten waardoor vleermuizen worden aangetrokken.

Gezien de ligging, de vorm en de grootte van het plangebied kan geen sprake zijn van een belangrijke functie als vliegroute voor vleermuizen.

Overige fauna

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op meer dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Solleveld & Kapittelduinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden (zie afbeelding 4.7). Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.



Afbeelding 4.7: ligging van het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van beschermde Weidevogelleefgebieden en het NNN-netwerk

Weidevogelgebieden

Het erf van Abtsvoude 50a is opgenomen binnen de begrenzing van belangrijke weidevogelgebieden. Het plangebied is echter totaal ongeschikt als broedgebied voor weidevogels.

Als van het bouwvlak wordt afgeweken, bebouwing hoger wordt of als hoge begroeiing rond de nieuwbouw wordt aangeplant, is aantasting van belangrijk weidevogelgebied mogelijk aan de orde en wordt aanbevolen contact op te nemen met het bevoegd gezag (Provincie Zuid-Holland).



Afbeelding 4.8: oorspronkelijke bouwvlak uit bestemmingsplan **Buitengebied Gras**

Houtopstanden

Er worden geen buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1.000 m². Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting. Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.

Conclusie

Beschermde soorten

In de schuren worden geen vogelsoorten met jaarrond beschermde verblijven of vleermuizen verblijvend verwacht. Er zijn hier derhalve geen negatieve effecten mogelijk.

Indien in het woonhuis in de toekomst zal worden gesloopt of verbouwd is - afhankelijk van type werkzaamheden - vervolgonderzoek mogelijk aan de orde.. Bij werkzaamheden waarbij verblijfplaatsen van vleermuizen of Huismus verstoord of vernield/beschadigd kunnen worden, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat, buiten de bescherming als belangrijk weidevogelgebied, andere natuurwetgeving aan de orde is bij uitvoering van de plannen.

4.9 Duurzaamheid

Voor de geplande ontwikkeling geldt dat nieuwe gebouwen minimaal moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid en energie. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de eigenaar/ gebruikers verder worden bepaald.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage aangepast. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het gewijzigde besluit is op 7 juli 2017 in werking getreden en de drempelwaarden van de projecten als genoemd op de C en D-lijst zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

Het plan is niet gelegen binnen of in de directe nabijheid van een kwetsbaar of waardevol gebied. De omzetting van een bedrijfs- naar burgerwoning is van zo'n beperkte omvang dat de gevolgen nihil zijn.

5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is 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 in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Enkelbestemming Wonen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, evenals voor aan-huisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen, worden als passend in de bestemming ervaren.

Een nieuwe woning is in afwijking van de herziening van bestemmingsplan "Buitengebied Gras" toegestaan tot maximaal 1.000 m³. De afwijking van de inhoudsmaat komt voort uit het feit dat dit plan onder het oorspronkelijke bestemmingsplan is gestart en een toezegging is gedaan voor een woning van 1.000 m³. Om in het gastenverblijf ruimte te kunnen bieden aan de beoogde maatschappelijke doelgroepen is het toegestaan om boven op de standaard 300 m² aan bijgebouwen 160 m² extra oppervlak te bebouwen.

Binnen de bestemming is tevens een gastenverblijf voor maximaal 8 personen opgenomen, waarbij tevens een koppeling is gelegd met de maatschappelijke visie en doelstelling. Voor het behoud van het agrarische beeld aan de voorzijde is voor het weilandje een aanduiding "Agrarische waarde" opgenomen. Hieraan is

gekoppeld dat de gronden als weiland in stand gehouden dienen te worden. Tot slot is het hobbymatig houden van landbouwhuisdieren toegestaan.

Enkelbestemming Tuin

De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Ook in- en uitritten, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen worden als passend in de bestemming aangemerkt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

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.

5.2 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BTG-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

6 Overleg en inspraak

6.1 Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging voor dit plan zal plaatsvinden in de stadscourant en via de gemeentelijke website.

6.2 Inspraak

Vanwege de beperkte omvang van de ontwikkeling is afgezien van het houden van inspraak voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure.

6.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten 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 een aantal overleginstanties. Gedurende de termijn zijn 4 overlegreacties ingekomen. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg bestemmingsplan 'Abtswoude 50a Schipluiden'. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting. De nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.4 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen uit de eventuele inspraakreacties en de overlegreacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 maart 2019, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6.5 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Hoewel geen zienswijzen zijn ingediend wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Deze wijziging is passend binnen de ruimtelijk kaders van de gemeente en heeft als uitgangspunt dat de bestaande ruimte en de kwaliteit van de leefomgeving gelijk blijft. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 6 van deze toelichting).

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens dient, 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 moeten worden verhaald 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.

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

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

7.3 Handhavingsaspecten

De gemeente Midden-Delfland acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaving zijn:

- de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners mogen verwachten dat deze worden gehandhaafd;
- handhaving gaat oneigenlijk gebruik en daarmee achteruitgang van de kwaliteit van de woonomgeving tegen; een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden en te verbeteren;
- niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid aan; het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan worden gemaakt tussen preventieve en repressieve handavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere voorlichting, subsidieverlening en verleningen van (omgevings)vergunningen worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.

