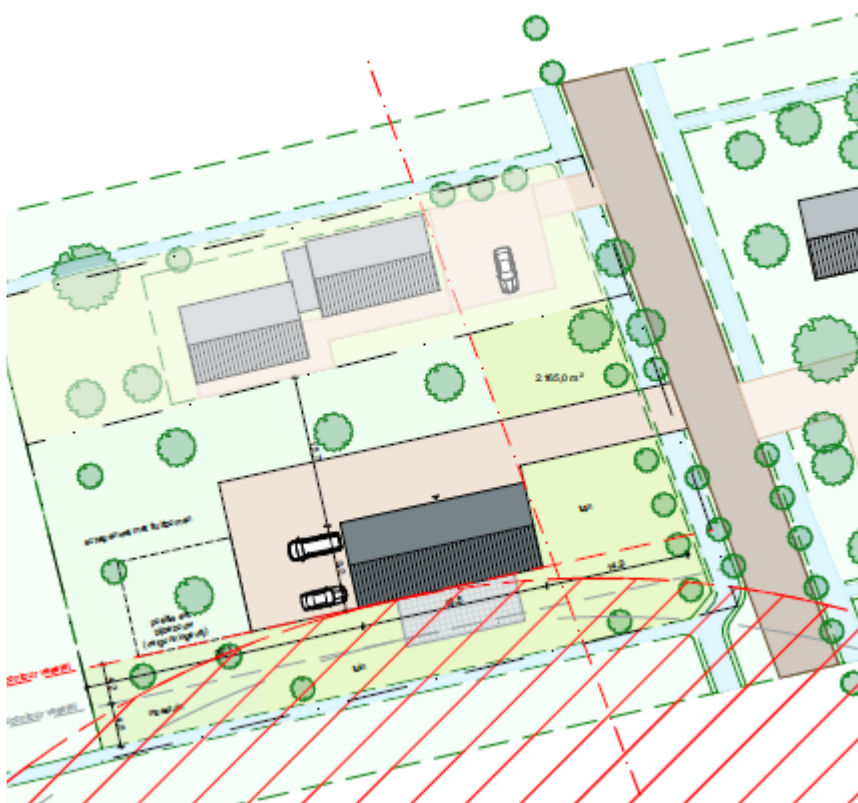


Bestemmingsplan Zouteveenseweg 6 - 8

Gemeente
Midden-Delfland



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1824.bp20Zoutevweg68.va01

Datum: 12 januari 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18038

Opdrachtgever: Restauro Architecten



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

.....	2
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 Vigerend bestemmingsplan	6
2.3 Ontwikkelingen	6
3 Ruimtelijk beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal en Regionaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.4 Conclusie	19
4 Milieutechnische uitvoerbaarheid	20
4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)	20
4.2 Bedrijven en milieuzonering	20
4.3 Geluidhinder	21
4.4 Flora en Fauna	21
4.5 Bodem	23
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Externe Veiligheid	26
4.8 Archeologie	28
4.9 Waterhuishouding	28
4.10 Verkeer en Parkeren	31
5 Juridische planbeschrijving	32
5.1 Plansystematiek	32
5.2 Opzet van de regels	32
5.3 De bestemmingen	33
6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7 Bijlagen	35



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de locatie aan de Zouteveenseweg 8 is in de bestaande situatie een kleine woning met aanbouwen en bijgebouwen gelegen. De woning en bijgebouwen verkeren in een slechte staat. Het voornemen is om de bedrijfswoning en de bijgebouwen te slopen en een nieuwe woning terug te bouwen. Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft een bestemming Agrarisch met waarden. In deze bestemming zijn een burgerwoning, tuin en parkeervoorzieningen niet toegestaan. Om het plan toch mogelijk te maken is een planologische procedure noodzakelijk. Als planologische procedure is gekozen voor een bestemmingsplan.

Het naastgelegen adres nummer 6 is ook in voorliggend plan meegenomen omdat anders voor het resterende perceel geen correcte planologische regeling over zou blijven.

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.

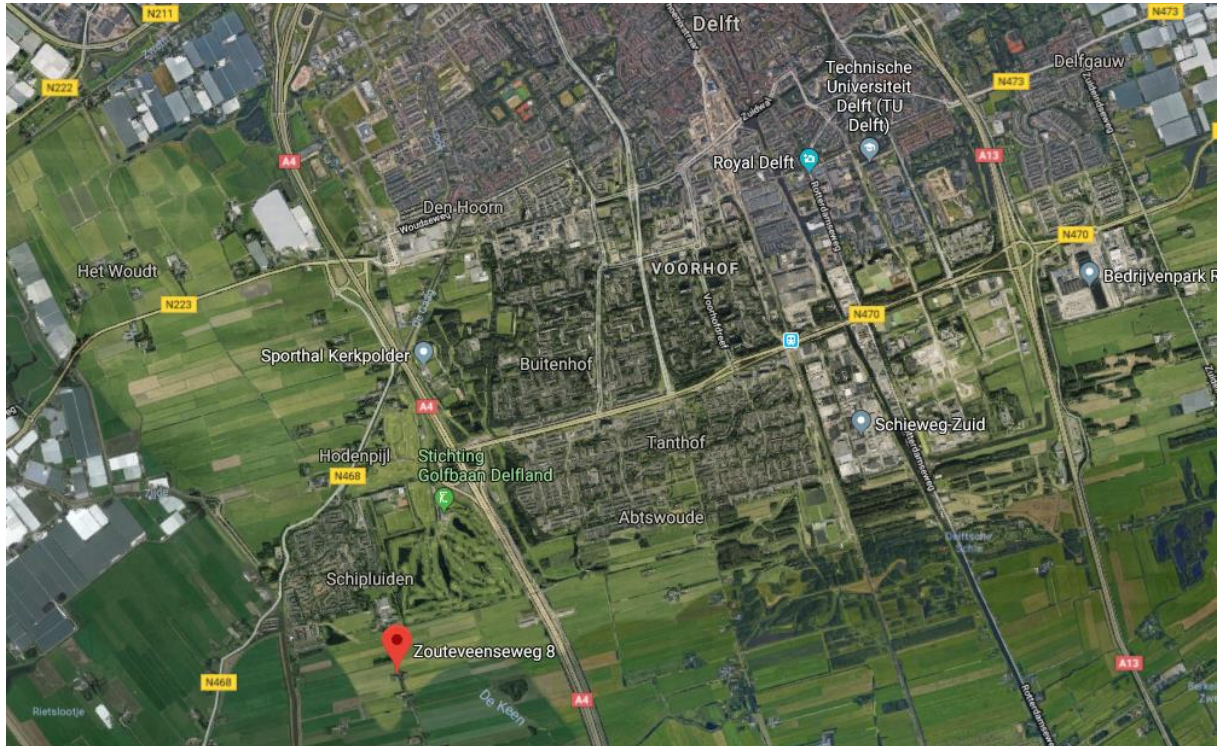
Na de toelichting volgen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het perceel ligt aan Zouteveenseweg 6 en 8 te Schipluiden.



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



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto met globale plangrens (bron: Google Maps)



2.2 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (vastgesteld op 26 november 2014) heeft het perceel de bestemming Agrarisch met Waarden, de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 en een gebiedsaanduiding milieuzone-eendenkooi. De beoogde locatie voor de nieuwe woning met tuin en parkeervoorziening ligt in de bestemming Agrarisch met Waarden. In de bestemming Agrarisch met waarden is geen (burger)woning, tuin en parkeren toegestaan. Om het plan mogelijk te maken is daarom een nieuw planologisch kader nodig. Hiertoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, locatie nieuwe woning bij blauwe marker

2.3 Ontwikkelingen

Het plan betreft het slopen van een bestaande bedrijfswoning met aanbouwen en bijgebouwen. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe grotere woning. Op de volgende pagina's wordt het plan verder toegelicht. Hierbij wordt ingegaan op de architectonische uitwerking van de woning en de stedenbouwkundige uitwerking van het boerenerf waarop de woning wordt gerealiseerd.

De woning betreft een schuurwoning en bestaat uit 1 laag met een kap met een veranda. De goothoogte van de schuurwoning is circa 4,5 meter en de nokhoogte is circa 8,5 meter met een inhoud van 1.000 m³.

De stedenbouwkundige invulling is gebaseerd op de stedenbouwkundige studie van Restauro architecten. De voorgestelde variant betreft een schuurwoning, zodat het terrein als het ware een nieuwe doorontwikkeling kan vormen van het boerenerf. Door de nieuwe invulling ontstaat een betere afronding van het ensemble van hoofdgebouwen waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt. Het plan zorgt ook voor een verbeterde uitstraling van de Zouteveenseweg. Voor aanvullende onderbouwing van de beoogde ontwikkeling wordt verwezen naar de stedenbouwkundige studie van Restauro welke is opgenomen als bijlage 1.



Bestaande bebouwing

Woning nr. 6

- goothoogte woning: 5,5 m
- nokhoogte woning: 8,5 m

Bebouwing nr. 8

Bestaande woning:

- bruto opp. 121,0 m²
- bruto inhoud 410,5 m³
(325,3 m³ woning, 85,2 m³ bijgebouw)
- goothoogte 2,8 m
- nokhoogte 4,6 m

Grote schuur:

- bruto opp. 121,5 m²
- bruto inhoud 405,3 m³

Houten schuurtje:

- bruto opp. 49,8 m²
- bruto inhoud 164,4 m³

Totaal volume: 980,2 m³



Bestaande bebouwing (bron: Restauro)

Huidige opzet terrein

- Gemengd, vierkant erf bestaande uit twee percelen met ieder een woning, huisnummer 6 en 8;
- Erf is via 3 opritten met dammen ontsloten vanaf Zouteveenseweg;
- Begrenzing percelen onderling is nauwelijks afleesbaar;
- Huidige opzet is ontstaan door organische ontwikkeling erf. De woningen staan hierdoor pal naast elkaar en bijbehorende bijgebouwen staan dicht op de Zouteveenseweg dan de hoofdgebouwen. Dit zorgt voor een enigszins rommelige aanblik;
- Bijgebouwen zijn voorbij rooilijn gebouwd, waardoor zicht op de polder vanaf weg wordt verminderd

Kansen

- Ten behoeve van een nieuwe woning zullen de bestaande woning tpv nr. 8 en bijbehorende bijgebouwen worden gesloopt (rood gekleurd), waardoor ruimte ontstaat op het erf;
- Door de ontstane ruimte kunnen de twee recht tegenover elkaar liggende erven visueel worden gekoppeld, waardoor een lokaal doorzicht over de polder wordt gecreëerd



Analyse bestaande situatie en kansen (bron: Restauro)



Herinrichting terrein



Naar aanleiding van de analyse kunnen de volgende aandachtspunten worden opgesteld voor de herinrichting van het terrein:

- Visuele koppeling met tegenoverliggende perceel als een nieuwe zichtas over de polder. Deze zichtas wordt vrij gehouden van bebouwing;
- Bebouwingserf kan worden ingericht als één gezamenlijk erf met meerdere woningen (nr. 6 en nr. 8), of opgesplitst in twee afzonderlijke woonerven;
- Hoofdgebouwen staan vooraan op erf of op achter de rooilijn, bijgebouwen daar (direct) achter;
- Woning op enige afstand van zuidelijke erfgrans ivm naastgelegen kleinveehouderij;
- Parkeren aan gezamenlijk erf of op voorerf;
- Privé tuinen aan zuidzijde;
- Beplanting toevoegen ter ondersteuning van erfinrichting, denk aan leilindes, fruitbomen, etc.;

Nieuwe bebouwing zal bestaan uit een woning met veranda en schuur. Voortbouwend op de analyse kan de bebouwing op verschillende manieren op het terrein worden ingepast, namelijk als een woning met schuur op een apart woonerf of als een schuurwoning die als het ware deel uit maakt van een boerenerf. Er is voor gekozen voor de variant met een schuurwoning, zodat het terrein als het ware een nieuwe doorontwikkeling kan vormen van het boerenerf.

Aandachtspunten herinrichting terrein (bron: Restaura)

Boerenerf met schuurwoning

- De nieuwe woning wordt vormgegeven alsof deze een schuur is die onderdeel uitmaakt van een gezamenlijk boerenerf. De woning op huisnummer 6 vormt als het ware de hoofdwoning op dit boerenerf;
- Het erf bestaat uit twee percelen die samen een soort nieuwe doorontwikkeling van het boerenerf vormen;
- Perceelinrichting is gebaseerd op typische kenmerken die passen bij het boerenerf;
- De middenstrook van het boerenerf wordt zo ingericht dat doorzicht over de polder wordt gecreëerd. Hier is ruimte voor fruitbomen en een kleine wei;
- Parkeren geschiedt in het verlengde van de oprit achter de schuurwoning;
- Het voorerf wordt ingericht als één geheel in de vorm van een (zicht-)tuin;
- Privétuin met terras en moestuin liggen ten zuiden van de schuurwoning.



Planopzet: boerenerf met schuurwoning (bron: Restaura)



Beeldregie schuurwoning

- Het erf bestaat uit twee percelen die samen een soort boerenerf vormen. De woning op nr. 6 vormt als het ware de hoofdwoning, met erfbebouwing rondom op erf;
- Het erf bestaat uit diverse volumes met verschillende vorm en grootte, waarbij de erfbebouwing ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- Bebouwing is gebaseerd op typische vormen die passen bij het boerenerf;
- De nieuwe woning is een moderne variant op de boerenschuur, met een duidelijke hoofdmassa met een zadeldak of een afgeleide daarvan;
- De nokrichting van de schuurwoning staat haaks op de Zouteveenseweg;
- De schuurwoning bestaat uit 1 laag met kap, waarbij de goothoogte max. 4,5 m bedraagt en nok max. 8,5 m;
- Geleding van de hoofdmassa is mogelijk door middel van inpandig terras, glazen verbindingen, variatie in materiaal, etc.;
- De schuurwoning heeft een beperkte hoeveelheid aanbouwen en losse toevoegingen zoals overstekken, erkers en dakkapellen.



Sfeerimpressie nieuwe woning (bron: Restauro architecten)



vogelvlucht vanaf zuidwestzijde



vogelvlucht vanaf straatzijde



doorkijk vanaf bouerf

Beeldregie nieuwe woning (bron: Restauro architecten)



3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) kiest het Rijk een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn. Een uitwerking van de SVIR is de '**ladder voor duurzame verstedelijking**'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het een procesvereiste (conform het Besluit ruimtelijke ordening) deze te toetsen aan 'de ladder'. Doel van 'de ladder' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hiermee wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In hoofdlijnen moet afgewogen worden of er daadwerkelijk behoefte is voor het plan, dat eerst gezocht moet worden naar een invulling van het plan in het stedelijk gebied en dat de locatie goed bereikbaar is.

Planspecifiek

Door het nationale karakter van de SVIR en de kleine schaal van onderhavig plan, namelijk de sloop van een bestaande woning en herbouw van een nieuwe grotere woning, heeft dit plan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Het plan is dermate kleinschalig dat de ladder duurzame ontwikkeling niet van toepassing is. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in strijd is met de SVIR.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie – Omgevingsbeleid Zuid-Holland

De provincie heeft op 1 april 2019 de omgevingsvisie vastgesteld. De nieuwe omgevingswet die naar verwachting in 2021 definitief vastgesteld wordt schrijft voor dat een provincie één omgevingsvisie en één omgevingsverordening heeft. De omgevingsvisie is de opvolger van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. In de omgevingsvisie zijn meerdere beleidsvisie's gebundeld. Het gaat om de volgende plannen: de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm), het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww), het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer, de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De omgevingsvisie omvat inhoudelijk geen grote wijzigingen ten opzichte van het voorgaande beleid. Ook is de digitale beschikbaarheid van het beleid via de digitaal raadpleegbare kaarten weer een wezenlijk onderdeel van het beleid.

In de Omgevingsvisie zijn zes ambities gedefinieerd. Het zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Het zijn abstracte ambities die bij specifieke opgaven ook tot conflicterende belangen kunnen leiden. Juist de confrontatie in opgave zal leiden tot knelpunten maar ook tot kansen om de opgaven verder te helpen. De zes ambities zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing



- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Naast de ambities is het algemene doel van de omgevingsvisie het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in provincie. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen verstaan. Het bestaande beleid is hiervoor gebundeld in de Omgevingsvisie. Vervolgens wordt met het oog op de omgevingswet dit verder ontwikkeld. Er komt een omschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in de drie Deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in het internationale netwerk. Daarnaast komt er een leefomgevingstoets. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Tot slot wordt een concrete uitwerking van het beleid opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De Omgevingsvisie maakt gebruik van de reeds bestaande integrale kwaliteitskaart opgebouwd uit vier onderliggende kaarten. Dit instrument wordt verder gebruikt in zowel de visie als de verordening. Vanuit de kaart volgen onder andere bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Voor ontwikkelingen blijft het 'ja, mits-beleid' gelden: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Zoals aangegeven is in de Omgevingsvisie veel beleid overgenomen en samengevoegd. Het beleid zal met het daarvoor opgesteld instrumentarium, Monitor en Evaluatie Omgevingskwaliteit geactualiseerd worden. Hierbij is het uitgangspunt dat niet al het beleid in één keer geactualiseerd wordt maar op basis van specifieke aanleidingen. Het samenvoegen van het beleid heeft tot een opsomming van twaalf beleidskeuzes geleid:

- Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving;
- Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren;
- Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
- Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen;
- Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
- Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen;
- Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
- Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond;
- Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen;
- Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
- Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.

Van alle beleidskeuzes is aangegeven op basis van welke specifieke beleidsdocumenten die gebaseerd zijn. Deze beleidsdocumenten zijn allemaal apart digitaal beschikbaar gesteld.



Planspecifiek

Het plan valt op basis van de kwaliteitskaart binnen het veenweidegebied van Midden- Delfland. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. De provincie maakt daarbij een onderscheid tussen inpassing, aanpassing en transformatie. Het voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing' als deze aansluit bij de aard en schaal van het landschap, en daarmee volledig past binnen de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Het plan houdt de sloop van de bestaande woning in. De woning wordt groter teruggebouwd in een vorm die goed aansluit op het erf en op de bebouwingstypologie van de omgeving. Het plan is dan ook in overeenstemming met de kwaliteitskaart van de omgevingsvisie. Er vloeien uit de omgevingsvisie geen dwingende randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan of waardoor het plan aangepast moet worden.

Gezien bovenstaande conclusies past de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van de provinciale visie en verordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening is gelijk met de omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld. De verordening bevat bindende ruimtelijke regels waar de provincie en gemeenten in Zuid-Holland zich aan moeten houden. De doorwerking van de regels is uitgewerkt doordat bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen niet in strijd mogen zijn met de verordening. De verordening wordt met een digitale kaart beschikbaar gesteld om per locatie direct inzichtelijk te krijgen welke beleidsregels van toepassing zijn op de specifieke locatie.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is de provinciale verordening geraadpleegd om te bepalen welke artikelen voor het plan van toepassing zijn. Bij onderstaande artikelen is aangegeven hoe invulling aan de verordening gegeven wordt dan wel dat de ontwikkeling dermate kleinschalig is of gezien de ligging dat het betreffende artikel van verordening niet van toepassing is.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

.....

In artikel 6.9. wordt gesteld dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling als aan de beschreven voorwaarden wordt voldaan. Voorliggend plan betreft een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling omdat de verordening het begrip ruimtelijke ontwikkeling definieert als: '**ruimtelijke ontwikkeling**: bebouwing of gebruik van bebouwing of grond'. Hiermee wordt elke bebouwing of grond dat een nieuwe ruimtelijke invulling krijgt een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De eerste vraag betreft of het plan past in de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijzigingen op structuurniveau omvatten, past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.

De gebiedsidentiteit wordt gedefinieerd als: '*De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen.*'

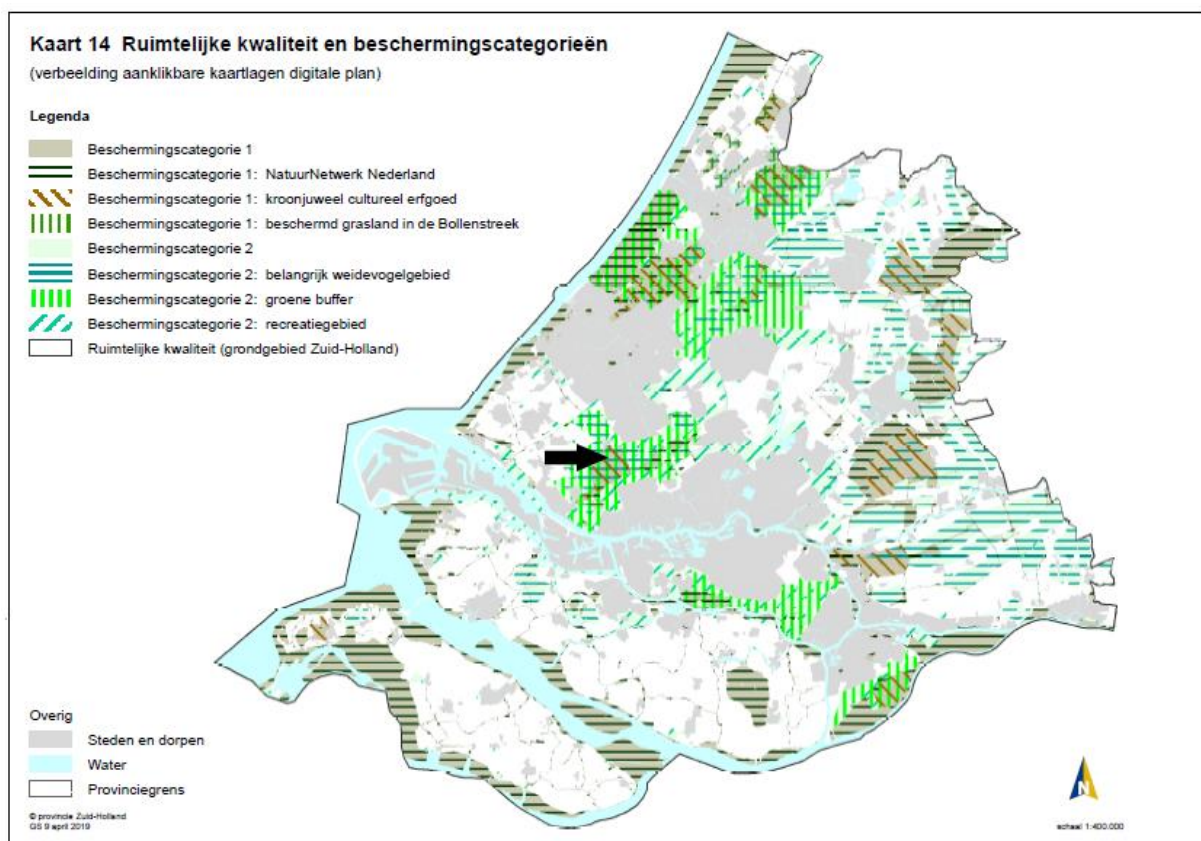


Voorliggend plan betreft de sloop van een bestaande woning en nieuwbouw van een nieuwe, grotere woning. Door dat het een beperkte vergroting betreft binnen de bestaande structuur op het boerenerf sluit het plan aan op de bestaande gebiedsidentiteit.

Tot slot is het plan gelegen in gebied dat op kaart 14: 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' van de verordening aangewezen is met beschermingscategorie 1 en 2, zie navolgende afbeelding. Beschermingscategorie 1 staat voor de hoogste beschermingscategorie maar is wel nader gedefinieerd in de toelichting op de verordening. Het gaat om de volgende gebieden in beschermingscategorie 1:

- Hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000, die met elkaar een substantiële bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit. Provincie en rijk hebben hier een gedeelde verantwoordelijkheid voor instandhouding en versterking van deze waarden.
- Cultuurhistorische kroonjuwelen. Deze gebieden hebben landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat.
- Graslanden bollenstreek. De graslanden zijn waardevol vanwege hun open karakter, structurerend effect en belang voor weidevogels. Ze zijn een kenmerkend, maar inmiddels zeldzaam onderdeel van het bollenlandschap.

Voorliggend plan is nader aangeduid als zowel kroonjuweel cultureel erfgoed als groene buffer. Voor deze gebieden wordt gesteld dat geen ruimtelijke ontwikkeling toegestaan is als het geen 'inpassen' betreft in de bestaande structuur. Omdat het plan een inpassing betreft, vervangende sloop-nieuwbouw binnen de bestaande structuur en gebiedsidentiteit, vloeien er uit de nadere aanduiding geen extra randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.



Uitsnede provinciale verordening kaart 14, plangebied nabij pijl (bron: prov: Zuid-Holland)



Op basis van bovenstaande conclusies voldoet het plan dan ook aan de voorwaarden van artikelen 6.9. lid 1 a. en 6.9 lid 2. De voorwaarden van artikel 6.9. lid 1 b en c zijn niet van toepassing omdat deze ingaan op plannen die niet kunnen voldoen aan de voorwaarden van lid a.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen:

1. *Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*
 - a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
 - b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*
2. *Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.*
3. *Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie*

Artikel 6.10 geeft aan dat de eisen van toepassing zijn op een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling moet in beginsel voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd op basis van art. 1.1.1 Bro. In dit artikel wordt geen ondergrens gegeven voor een stedelijke ontwikkeling maar op basis van jurisprudentie is dit nader gepreciseerd. De ondergrens ligt op de ontwikkeling van minimaal 12 woningen en een nieuw ruimtebeslag van 500 m² bvo. Voorliggend plan betreft het vervangen van 1 woning. De ontwikkeling in dit plan betreft dus geen stedelijke ontwikkeling. De ladder stedelijke ontwikkeling is dan ook niet van toepassing. .

Gezien bovenstaande conclusies wordt voldaan aan de provinciale verordening.

3.2.3 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 en Landschapsontwikkelingsperspectief (LOP) Midden-Delfland.

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 Landschapsontwikkelingsperspectief (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.



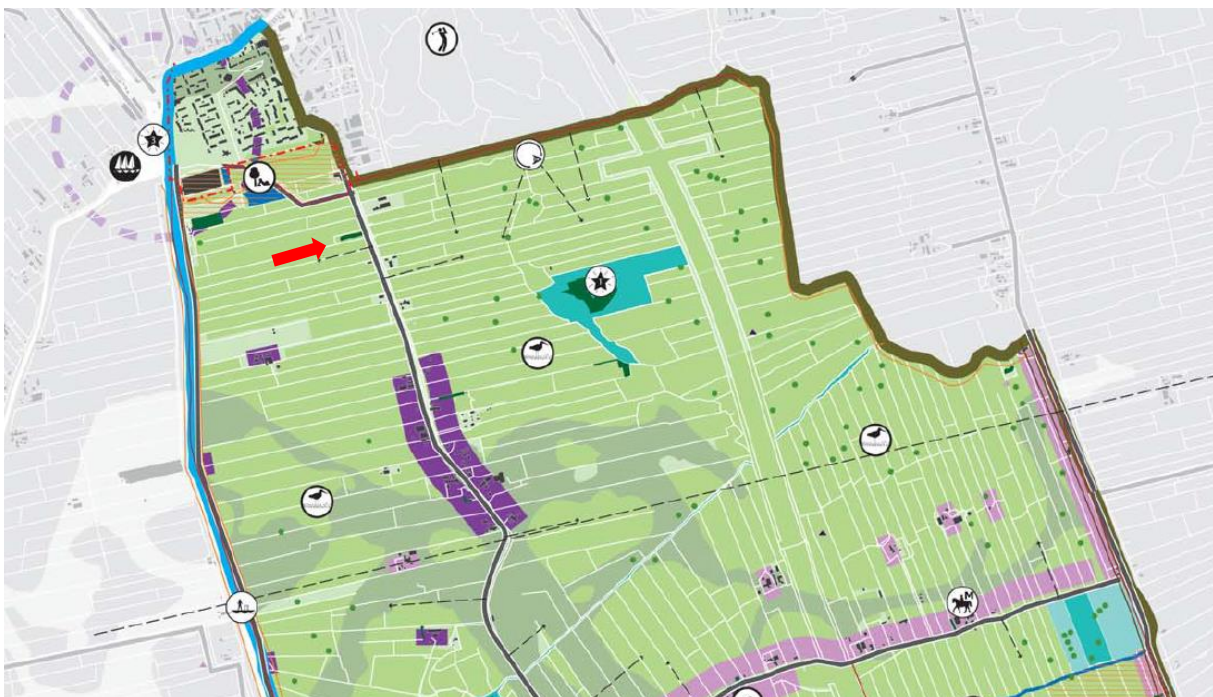
Planspecifiek

De gebiedsvisie benoemt zeven thema's voor de verdere ontwikkeling van Midden-Delfland tot 2025. Het LOP is een van de uitwerkingen voor het Midden-Delflandgebied. Het LOP vertaalt de zeven thema's uit de gebiedsvisie in een concreet landschapontwikkelingsperspectief voor Midden-Delfland tot 2025.

In het LOP wordt behoud en versterking van de verschillende kwaliteiten van de polders nagestreefd. Algemene kernkwaliteiten van het LOP die van toepassing zijn op deze planontwikkeling, zijn versterking van:

- **agrarische identiteit:** De vervangende nieuwbouw voorziet in een typologie die aansluit bij de boerderijbebouwing in de omgeving.
- **openheid:** bestaande zichtlijnen richting de polder worden behouden, de woning wordt ter plaatste van het bestaande erf gebouwd.
- **verbinding tussen stad en land:** er wordt ernaar gestreefd geen verdichtende ontwikkelingen toe te staan. Het plan betreft vervangende nieuwbouw, waarmee geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. De bebouwing neemt echter wel in volume toe. De kwaliteit van deze nieuwbouw zit in passende vervangende nieuwbouw die aansluit op het landelijke agrarische karakter van het gebied.
- **kwaliteit van de randen/open ruimte:** het perceel bevindt zich aan de doorgaande Zouteveenseweg. De ruimtelijke kwaliteit van de Zouteveenseweg wijzigt niet door de vervangende nieuwbouw.

Het perceel ligt in de Holierhoekse en Zouteveense polder. Deze kenmerkt zich volgens het LOP vanwege een grote open ruimte met een uniek verkavelingspatroon. Met name de zuidzijde is bijna geheel vrij van bebouwing. Daarnaast staan langs de Zouteveenseweg diverse karakteristieke en cultuurhistorisch bijzondere boerderijen. Voor de polder wordt als randvoorwaarde voorgeschreven dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden moet blijven.



uitsnede LOP uitwerking Holierhoekse en Zouteveense polder kaart ruimtelijke kwaliteit (Rode pijl is planlocatie)



● Polder karakteristiek



Behouden en versterken van open weidegebied met melkvee. Weidevogelbeleid stimuleren. Extensieve recreatie ontwikkelen en versterken in de zuidrand. Betere Stad-land verbindings met Vlaardingen en Schiedam.



Cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en erven behouden en versterken. Karakteristieke landelijk wegen behouden en versterken door weren sluisverkeer en versterken wegbepanting.

Open karakter van de polder versterken door glasopstanden te verwijderen. Opgaande beplanting in open weidegebied weren. Nieuwe opgaande elementen alleen mogelijk op bestaande boeren erven met ontwikkelingsprincipe: 'boerenerven' van toepassing. Extensief recreatiegebied aan de zuidrand ontwikkelen tot divers overgangsgebied tussen stedelijk gebied en open weidegebied. Stedelijke rand met gezicht op de polder richten en middels stad-land verbindings aan laten sluiten op het open weidegebied.

LOP uitwerking Holierhoekse en Zouteveense polder ruimtelijke kwaliteit 'karakteristiek'

● Bebouwing

Geen stedelijke uitbreiding in het open weidegebied. Inzetten op herstel/ontwikkeling van cultuurhistorische boerenerven. Kleine recreatieve ontwikkelingen mogelijk met inachtneming van cultuurhistorische boerenerv kenmerken.



Stedelijke randen met gezicht richten op polder.



Cultuurhistorisch waardevolle boerderijen (en erven) behouden en versterken. Uitbreiding agrarische bedrijfsbebouwing alleen mogelijk op de kreekgruggen, in verlengde van bestaande erf/kavel en met inachtneming van cultuurhistorische boerenerv kenmerken. Kleinschalige recreatieve ontwikkeling in historisch lint mogelijk binnen bestaand erf en met inachtneming van cultuurhistorische boerenerv kenmerken.



Geen uitbreidingsmogelijkheden voor hippische activiteiten. Paardenactiviteiten in openweide gebied vermijden. Paarden activiteiten alleen mogelijk in recreatiegebied aan de zuidrand.

● Natuur

Natuurontwikkeling vooral in zuidrand en langs Zwethsloot. In het open weidegebied meer inzetten op weidevogelontwikkeling.



weidevogelgebied behouden en versterken in de open weide gedeelten van de polder.



Moeras natuur in het recreatiegebied behouden en versterken. Opgaande beplanting nabij open weide gebied beperken.



Eendenkooi behouden en niet uitbreiden met opgaande beplanting. Slinksloot ontwikkelen tot ecologische verbinding met nadruk op het verbeteren van de vismigratie.



Struweelopstanden in het recreatiegebied in de zuidrand behouden.



Opgaande bosopstanden in zuidrand instandhouden en ecologisch ontwikkelen. Opgaande beplanting nabij open weidegebied voorkomen.



Bosopstanden en geriefbosjes in open weidegebied verwijderen.

LOP uitwerking Holierhoekse en Zouteveense polder ruimtelijke kwaliteit 'bebouwing' en 'natuur'

De vervangende nieuwbouw langs de Zouteveenseweg sluit aan op het voorgeschreven beleid voor de Holierhoekse en Zouteveense polder. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd aansluitend op een bestaande erf. In de planontwikkeling is expliciet rekening gehouden met de aansluiting en afronding van de naastgelegen bebouwing, zie ook de stedenbouwkundige studie in bijlage 1. De bestaande bebouwing zelf betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook wordt rekening gehouden met de eendenkooi doordat de bebouwing binnen de gebiedsaanduiding eendenkooi wordt gerealiseerd. Het plan is dan ook niet strijdig met de gebiedsvisie Midden-Delfland en het LOP.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Midden-Delfland 2025

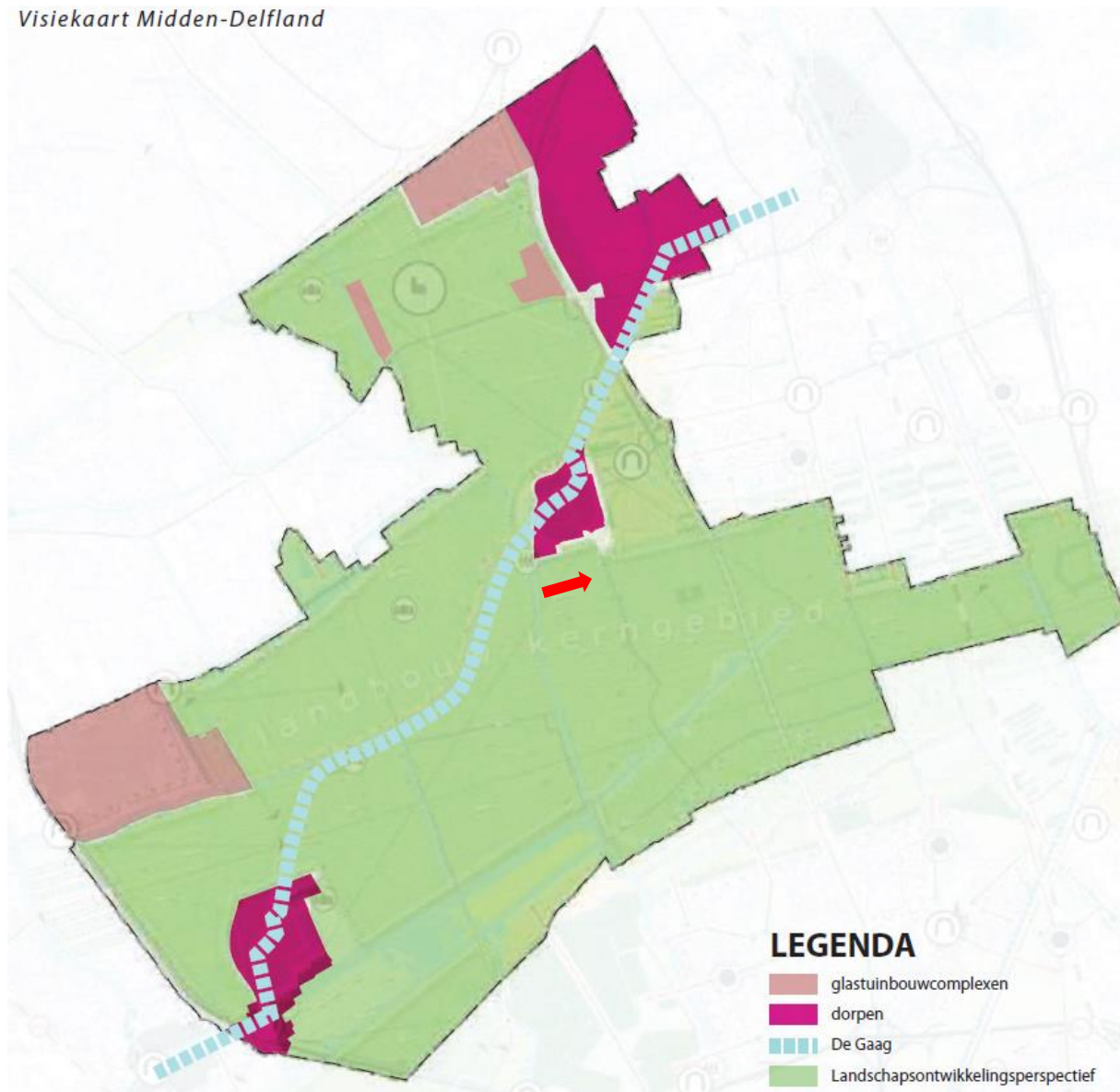
De gemeente heeft in haar Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (juli 2011) de onder 2.2.2 genoemde gebiedsvisie verankerd en verder uitgewerkt op gemeentelijk niveau. Het (ook in 2.2.2 genoemde) LOP is daarbij aangemerkt als een uitwerking van de structuurvisie voor het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland.

In de structuurvisie is aangegeven dat het agrarisch landschap in de gemeente de afgelopen decennia is uitgegroeid tot een agrarisch-recreatief landschap, dat een oase van rust vormt te midden van de drukte van de zuidvleugel van de Randstad. Samen met de dorpen en buurtschappen vormt dit een aantrekkelijk geheel. De Structuurvisie bundelt het beleid dat hiervoor opgesteld is en zorgt voor het vastleggen en het behouden van deze kwaliteiten.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt in het groene plandeel grenzend aan de kern van Schipluiden. In de structuurvisie is aangegeven dat voor de landelijke gebieden (groen) het landschapsontwikkelingsvisie (LOP) het beleidskader is.





Visiekaart structuurvisie Midden Delftland (plangebied nabij pijl)

3.3.2 Economisch beleidskader Midden-Delfland 2012-2016

Ook het gemeentelijk economisch beleidskader (2012) borduurt voort op de gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 en het LOP. Het schept o.a. kaders voor het agrarisch kerngebied (waarbinnen het onderhavige plan valt) om bestaande kwaliteiten te beschermen en gewenste ontwikkelingen die het agrarisch kerngebied versterken mogelijk te maken. Het agrarisch kerngebied is het domein van de veehouderijsector, agrarisch aanverwante bedrijven en de recreatieve sector. Uiteindelijk doel: een landschap waarin burger, agrariër, stedeling en natuurliefhebber de ruimte hebben om te wonen, te werken en te recreëren, op een economisch, ruimtelijk en natuurlijk verantwoorde wijze.

3.3.3 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 agrarisch kerngebied. De ontwikkeling betreft het vervangen van een woning en heeft daarom geen invloed op het toeristisch en recreatief beleid van de gemeente.

3.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van Rijksbeleid is het plan dermate kleinschalig dat er geen directe relatie is met dit beleid.

Ten aanzien van het provinciaal en regionaal beleid sluit het plan aan op het aanwezige landschappelijke agrarische karakter en tast het geen cultureel landschappelijke kwaliteiten aan zoals bestaande slootpatronen. Door de loop van de bestaande bebouwing en het terugbouwen van bebouwing dat goed aansluit op het erf en de bebouwingstypologie in de omgeving wordt de sfeer van het boerenerf versterkt.

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid is voor de landschappelijke kwaliteiten vooral het provinciaal en regionaal beleid sturend. Aangezien het de herbouw van een woning betreft is er zeer beperkte relatie met het gemeentelijk economisch en toeristisch beleid. Het plan is dan ook een planspecifieke uitwerking binnen het bestaande beleid. De betreffende beleidsdocumenten vormen derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage (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 m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. 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 plan-m.e.r. 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)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (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- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. 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 m.e.r.-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 m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemd in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan, op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten, 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 voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor de te hanteren afstanden wordt veel met de VNG-uitgave 'Bedrijven en



milieuzonering' gewerkt. Dit is een richtlijn met aan te houden richtafstanden. Tevens kan nader naar afstanden gekeken worden op basis van het Activiteitenbesluit. Hierin is gerichter per milieubelastende activiteit aangegeven wat aan te houden afstanden zijn om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het vervangen van een woning. De locatie is net buiten de bebouwde kom van Schipluiden gelegen. In de bestaande situatie is de grond bestemd als Agrarisch met waarden. Ten zuiden van het plangebied is op circa 90 m afstand een agrarisch veeteeltbedrijf gelegen. Een nieuwe woning is een geurgevoelig object dat voldoende afstand tot een agrarisch bedrijf moet houden.

In het Activiteitenbesluit staan geurzonerings opgenomen voor stallen, mestplaten en mestbassins. . De afstanden voor geur (voor dieren zonder geuremissiefactor) buiten de bebouwde kom zijn als volgt:

- Dierenverblijf: 50 meter
- Mestbassin: 50 meter
- Mestplaat: 50 meter

De afstand tussen de nieuwe woonbestemming in voorliggend plan en het meest nabijgelegen agrarisch bouwvlak (ten zuiden van de planlocatie) bedraagt 94 meter. Er wordt dan ook voldaan aan de geurzonering van het activiteitenbesluit. Aanvullend daarop geldt dat in de bestaande situatie op een afstand van 92 meter, aan de overzijde van de Zouteveenseweg reeds een woonbestemming gelegen. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden van het activiteitenbesluit en in de bestaande situatie is al een gevoelige bestemming aanwezig die reeds een (grotere) belemmering vormt.

Er zijn verder geen andere functies in de directe omgeving, zoals fruitteelt, die een eventuele beperking vormen voor de beoogde woonfuncties.

Voorliggend plan vormt dan ook in het kader van bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de omgeving dan wel is de functie inpasbaar gezien de bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

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 functie 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 onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Om te bepalen of bij de nieuwe woning voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van het akoestisch onderzoek luidt:

'De geluidbelasting op de voorgevel van een nieuw te realiseren woning aan de Zouteveenseweg 8 in Schipluiden bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op deze weg maximaal $L_{den}=47$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, deze is 48 dB, wordt niet overschreden.

Het ontwerp voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Er hoeft geen Hogere waardeprocedure te worden doorlopen.'

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect geluid geen belemmering voor het voorliggende plan.

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

Om te bepalen of het voorliggende plan nadelige effecten oplevert voor beschermde soorten en/of gebieden is een ecologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage. De conclusie van het rapport luidt:

'Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingzones). De doelsoorten van het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied foerageren niet buiten het beschermde gebied. Het plangebied is tevens niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.

Het plangebied ligt in gebied dat is aangewezen als 'belangrijk weidevogelgebied'. Het plangebied zelf is niet geschikt als broedlocatie voor weidevogels. De nieuwe bebouwing komt binnen de huidige begrenzing van het plangebied en wordt niet richting het weidevogelgebied geplaatst. De afstand van de nieuwe bebouwing tot de weidevogels zal niet veranderen. Hierdoor zal er geen schade ontstaan aan het 'belangrijk weidevogelgebied'. Wel wordt geadviseerd om werkzaamheden die trilling en veel geluid veroorzaken, zoals heien, buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 juli) van de weidevogels uit te voeren.

Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Meerkikker, Bosmuis, Dwergmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Veldmuis, Vos en Wezel, Aardmuis, Bunzing) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Er zijn geen (oude) nesten van vogels aangetroffen. De aanwezige bomen zijn wel geschikt als broedlocatie voor verschillende algemene vogelsoorten. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

De Gierzwaluw en Huismus zijn gebouwbewonende soorten. De pannendaken op de loods en schuur zijn ongeschikt als broedlocatie voor deze vogelsoorten. Voor de Gierzwaluw is de aanwezige woning niet geschikt. De woning is te laag waardoor er geen vrije uitvliegmogelijkheden zijn. Voor de Huismus is het pannendak van de woning ook ongeschikt. De dakpannen zijn te vlak en te laag. Het plangebied wordt wel gebruikt als foerageergebied. De verwachting is dat er meerdere huismussen aanwezig zijn aan de overzijde van de weg. Hier staat een boerderij met zeer geschikt leefgebied voor de Huismus. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van de Gierzwaluw en Huismus binnen het plangebied kan worden uitgesloten. Jaarrond beschermde nesten van uilen en roofvogels worden binnen het plangebied niet verwacht door de afwezigheid van geschikt biotoop. Tevens zijn er geen sporen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van deze vogelsoorten.

Uit de bureaustudie blijkt dat er geen beschermde soort(en) voorkomen in de omgeving van het plangebied. Er worden binnen het plangebied geen beschermde vissoorten verwacht.



Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Vroedmeesterpad (wnb-hrl / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de omgeving van het plangebied (1-5km). Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig voor de Vroedmeesterpad. De aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

Uit de geraadpleegde verspreidingskaarten blijkt dat de beschermde Muurhagedis (wnb-hrl / Rode lijst status 'ernstig bedreigd') voorkomt in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet niet aan de specifieke eisen die de soort stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Boomarter (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar'), Steenarter (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'thans niet bedreigd'), Bever (wnb-hrl, Rode lijst status 'gevoelig') en Noordse woelmuis ((wnb-hrl / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomen in de omgeving van het plangebied (1-5km). Voor de Boomarter, Bever en Noordse woelmuis geldt dat het plangebied niet voldoet aan de specifieke eisen die deze soorten stellen aan hun leefgebied. De aanwezigheid van Boomarter, Bever en Noordse woelmuis binnen het plangebied kan worden uitgesloten. Van de Steenarter zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op gebruik van het plangebied door deze soort. De aanwezigheid van deze soort kan ook worden uitgesloten.

Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Meervleermuis en Watervleermuis. De aanwezige bomen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten. Bij de woning is geen toegang mogelijk tot de spouwmuur. De aanbouw met schuur is niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Bij de woning zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen. tevens zijn er geen gaten en kieren aangetroffen die gebruikt kunnen worden als invliegopening. De schuur en loods zijn door met name de dunne muren en daken en de aanwezigheid van tocht niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan binnen het plangebied worden uitgesloten. Binnen het plangebied is onvoldoende opgaand groen om interessant te zijn als foerageergebied voor vleermuizen. De bomen langs de Zouteveenseweg zijn hier veel meer geschikt voor. De geplande werkzaamheden zullen geen schade veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van de populaties vleermuizen.

Uit de bureaustudie blijkt dat de Gevlekte witsnuitlibel (wnb-hrl / Rode lijst status 'bedreigd') voorkomt in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet niet aan de specifieke eisen die deze soort stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van de Gevlekte witsnuitlibel binnen het plangebied kan worden uitgesloten.'

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het voorliggend 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

Om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het realiseren van de woning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage. De conclusie van het onderzoek luidt:

'De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen wijziging van de bestemming en de aanvraag van een Omgevingsvergunning in verband met de geplande nieuwbouw van een woning. Het doel is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De matig puinhoudende klei (0,2 – 0,7 m-mv, MM1) is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met diverse overige zware metalen, PAK en minerale olie.*
- De zintuiglijk onverdachte kleiige bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv, MM2) is licht verontreinigd met lood.*
- In het zintuiglijk onverdachte (straat)zand op de locatie (0,05 – 0,2 m-mv, MM3) zijn geen verontreinigingen aangetoond.*
- De zintuiglijk onverdachte venige ondergrond onder de puinverharding op de locatie (0,7 – 1,0 m-mv, MM4) is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK.*
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 113) is een licht verhoogde concentratie naftaleen aangetoond.*
- Bij het asbestonderzoek is geen asbest aangetoond in gehalten boven de norm van 50 mg/kgds waarboven nader onderzoek dient te worden uitgevoerd.*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater. De matige verontreiniging met zink in de matig puinhoudende klei, onder de klinkerpad achter de woning, vormt formeel aanleiding tot nader onderzoek. De oppervlakte van het pad bedraagt 37,5 m² (2,5 m x 14 m). De dikte van de puinhoudende laag is 0,5 meter. Zelfs in het geval dat bij een nader onderzoek zou blijken dat de betreffende bodemlaag toch sterk verontreinigd is, wat op basis van onderhavige resultaten onwaarschijnlijk wordt geacht, bedraagt de maximale hoeveelheid sterk verontreinigde grond ten allen tijde minder dan 20 m. Op grond hiervan kan reeds geconcludeerd worden dat geen sprake is van een zogenaamd "geval van ernstige bodemverontreiniging" conform de Wet bodembescherming en is de uitvoering van nader onderzoek naar onze mening weinig zinvol. De beslissing hieromtrent ligt echter bij het bevoegd gezag.

De overige aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen eveneens niet noodzakelijk worden geacht.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming. Wel is het aanbevelenswaardig om de matig verontreinigde puinhoudende grond te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek worden geen milieu hygiënische belemmeringen voor het voorliggende plan verwacht.'

Op basis van bovenstaande conclusies vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



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
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

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 Betekende 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

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. Het plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Tevens is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld wat de bestaande luchtkwaliteit is op de locatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de site: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer>. Hieruit blijkt dat de concentraties voor fijnstof PM₁₀/PM_{2,5} en stikstofdioxide voor het jaar 2017 onder de voorgeschreven grenswaarden blijven.



Stikstofconcentratie nabij plangebied in 2018





fijnstofconcentratie PM10 nabij plangebied in 2018



fijnstofconcentratie PM2,5 nabij plangebied in 2018

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor voorliggend 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;
- 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.

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 het invloedsgebied van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. De omvang van de calamiteit samen met de hoeveelheid personen in het invloedsgebied bepaald hoe groot het effect van die calamiteit kan zijn. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe 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 en groepsrisico. Een onderdeel van houdt in dat voor sommige transportassen rekening worden 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.



Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. De risicokaart toont dat er geen externe veiligheidsrisicobronnen in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Er liggen dan ook geen plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied. Evenmin ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van inrichtingen, transportroutes of buisleidingen waardoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Er zijn daarom voor het plan vanuit externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten.

4.8 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 9 december 2015 kent Nederland de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente een archeologische waarden en beleidskaart laten ontwikkelen.

Planspecifiek

Op basis van het vigerende bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied Gras' is het plangebied aangeduid met waarde 'Archeologie'. Bij voor 'Waarde - Archeologie 4' geldt een onderzoeksverplichting bij bebouwing dat meer dan 1,5 ha aan ondergrond verstoord. Het oppervlak van de nieuwe woning is met ca. 176 m² kleiner dan de ondergrens van 1,5 ha. Nader onderzoek in het kader van archeologie is dan ook niet noodzakelijk.

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.

Europees

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid (inrichting van watergangen en oevers).

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 wordt gewerkt 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 met onder andere als doel om 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 zwembassen 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

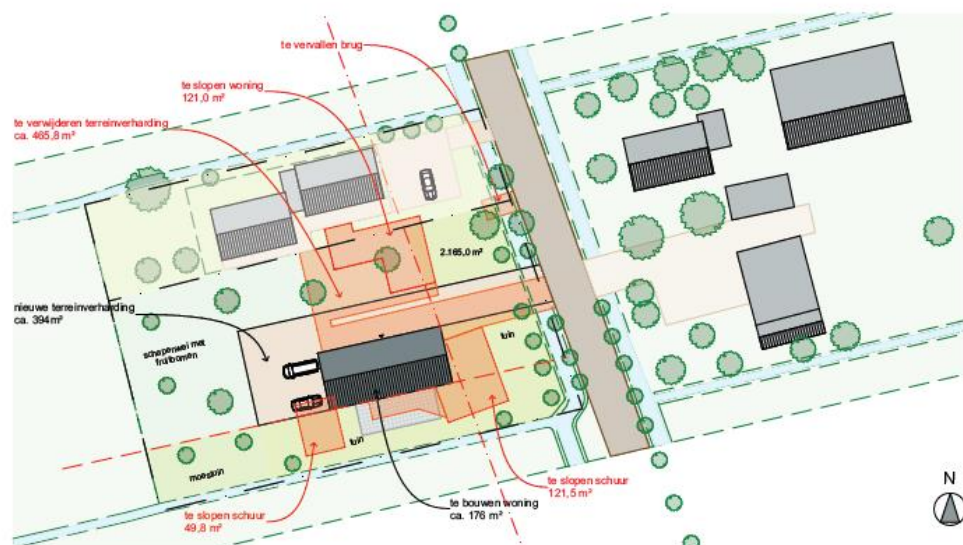
Watercompensatie

Het voorliggende plan betreft het realiseren van een woning ter vervanging van een bestaande woning en een schuur. In het plan wijzigt het verhard oppervlak van het erf en bebouwing beperkt. In onderstaande afbeelding is de wijziging in verharding weergegeven.

Wijzigingen situatie

Bestaande verharding:
 $121,0 + 121,5 + 49,8 + 465,8 = 758 \text{ m}^2$

Nieuwe verharding:
 $176 + 394 = 570 \text{ m}^2$



Het verhard oppervlakte op het terrein zal met ca. 188 m^2 afnemen van totaal 758 m^2 naar ca. 570 m^2 . Gezien de afname van verharding is geen watercompensatie noodzakelijk.

Watergangen

Direct langs de woning ligt aan twee zijden een secundaire watergang. De watergangen blijven aan alle zijden gelijk. Aan alle zijden van de watergangen blijft ook voldoende ruimte over voor een onderhoudsstrook. Er worden geen nieuwe bomen in de onderhoudsstrook geplaatst. De bestaande brug over de watergang bij de nieuwe woning zal iets verplaatst worden. Hiervoor zal een watervergunning aangevraagd worden.

Waterkeringen - waterveiligheid

Er liggen geen waterkeringen en of beschermingszones van waterkeringen in of nabij het plangebied. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Hier geldt een overstromingsrisico van 1:25 ipv 1:100. Maatregelen zoals het bouwen op een verhoogd maaiveld worden voor het buitengebied door het hoogheemraadschap aanbevolen.



Waterafvoer/klimaatadaptatie

De afvoer van het vuilwater op het terrein wijzigt niet. In de bestaande situatie ligt een persiool in de openbare weg. De nieuwe woning zal voor het vuilwater daarop aansluiten. Het afvoer van het hemelwater van de nieuwe woning op het terrein opgeslagen worden in een nader uit te werken manier. De gekozen oplossing zal mogelijk bestaan uit een ingegraven regenwaterput (met pomp) ten behoeve van sproeien van de tuin, water voor de dieren en evt. doorspoelen van het toilet. Bij te veel water op het opslagpunt zal middels een overstort op de aangrenzende sloot geloosd worden.

Materialen

Bij het de nieuwbouw van de woning zullen uitloogbare materialen zo min mogelijk toegepast worden.

Ondergrond bouwen

Het plan omvat geen kelder. Er zullen dus ook geen effecten optreden voor grondwaterstromen.

Grondwater

Op basis van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor dit plan bedraagt het grondwater in de winter op 2 januari 2019 0,45 -mv. Het vloerpeil van de woning komt gelijk als de huidige belendende woning op 0,1 +mv. De drooglegging voor dit plan komt daarmee op: ca 0,55 cm tijdens de winterperiode.

4.10 Verkeer en 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

Het parkeerbeleid voor de gemeente is vastgelegd in de 'Nota parkeernormen Midden Delfland 2012'. De parkeernorm voor het buitengebied voor een woning is 1,2 parkeerplaats per woning. Voorliggend plan betreft het vervangen van een woning. De parkeerbehoefte wijzigt daardoor in principe niet. In zowel de bestaande situatie als in de nieuwe situatie is er voldoende parkeerruimte beschikbaar op eigen terrein. In de nieuwe situatie wordt de parkeervoorziening achter de woning gesitueerd. De parkeersituatie en de verkeersdruk op de omgeving zal als gevolg van onderhavig plan niet wijzigen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Zouteveenseweg 6 en 8' 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 'Buitengebied Gras' 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.

Enkelbestemmingen

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de nieuw beoogde woning planologisch mogelijk te maken. Hierbij is het maximum aantal woningen vastgelegd met een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Tuin

De regels voor 'Tuin' zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gras.

Verkeer

De regels voor 'Verkeer' zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gras

Dubbelbestemmingen

Waarde-Archeologie 4

Het plan bevat een dubbelbestemming voor het bescherming van de aanwezige archeologische waarden in het gebied.

Gebiedsaanduidingen

Het plan bevat een gebiedsaanduiding 'milieuzone – eendenkooi' voor de bescherming en het behoud van de nabijgelegen eendenkooi.



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 moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De gemeentelijke kosten voor het plan worden middels de legesverordening verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Voor dit plan zijn de kosten derhalve anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig. 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.

Vanuit de nutsbedrijven zijn geen opmerkingen gekomen die tot wijziging van het bestemmingsplan hebben geleid. De provincie heeft via de mail ingestemd met het plan. Zij vraagt wel aandacht dat: *'de gemeente (ruimtelijk) borgt dat parkeren / gebouwen / bouwwerken / hoogopgaande begroeiing zoveel mogelijk aan de voorzijde van het perceel worden geconcentreerd (in ieder geval niet verder naar achteren dan nu het geval is). Dit met het oog op het beperken van verstoring van weidevogels op omliggende graslanden.'* In de uitwerking van het plan zal hier door initiatiefnemer ook rekening mee worden gehouden.

Het hoogheemraadschap van Delfland heeft schriftelijk verzocht de waterparagraaf aan te vullen om daarmee de effecten op het watersysteem te verduidelijken. De gevraagde aanpassingen zijn allemaal doorgevoerd.

6.2.2 Verslag zienswijzen

Het plan heeft gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb van vrijdag 31 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder wordt gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Wel is in overleg met het Waterschap de waterparagraaf in de toelichting verduidelijkt. Dit betreft een ambtshalve wijziging zonder gevolgen voor de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de planregels.



7 Bijlagen

1. Stedenbouwkundige studie: Ruimtelijke onderbouwing, Restauro
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Weel geluidadvies, rapportnummer: PLA 18.08. 20 november 2018
3. Verkennend Ecologisch Onderzoek Zouteveenseweg 8 Schipluiden, Watersnip Advies, Projectnummer 18A073, december 2018
4. Verkennend bodemonderzoek Zouteveenseweg 6 – 8, Inventerra, kenmerk 18-2411-R01AvH, 29 januari 2019

