

GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND
Bestemmingsplan Historische kern Maasland

2207-1000
vastgesteld: 7 april 2009

TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN
KAART

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangrenzen en vigerende planologische regelingen	5
1.3	Karakter van het bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer toelichting	5
2.	BELEIDSKADER	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	12
2.4	Conclusies beleidskader	15
3.	HET PLANGEBIED	17
3.1	Historische ontwikkeling (beknopt overzicht)	17
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	19
3.3	Functionele karakteristiek	21
3.4	Beschermd dorpsgezicht	21
4.	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	23
4.2	Beschermd dorpsgezicht Welstand	23
4.3	Monumenten	24
4.4	Veranderingen ten opzichte van het vigerende plan	24
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.2	Bodem	28
5.3	Kabels en leidingen	28
5.4	Waterhuishouding	28
5.5	Flora en fauna	30
5.6	Luchtkwaliteit	31
5.7	Geluidhinder	32
5.8	Externe veiligheid	33
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	35
6.1	Algemeen	35
6.2	De opzet van de voorschriften	35
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	43
8.1	Resultaten inspraak	43
8.2	Resultaten overleg	43
8.3	Resultaten inspraak ontwerpbestemmingsplan	43

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1: NOTA INSPRAAK EN OVERLEG VOORONTWERPBESTEM
MINGSPLAN HISTORISCHE KERN MAASLAND
- BIJLAGE 2: OVERZICHT RIJKSMONUMENTEN GEMEENTE
MIDDEN-DELFLAND KERN MAASLAND
- BIJLAGE 3A: OVERZICHT PANDEN OP DE CONCEPTLIJST GEMEENTELIJKE
MONUMENTEN KERN MAASLAND
- BIJLAGE 3B: OVERZICHT PANDEN OP DE LIJST GEMEENTELIJKE
MONUMENTEN KERN MAASLAND (REEDS AANGEWEZEN)
- BIJLAGE 4: RESULTATEN BEREKENINGEN LUCHTKWALITEIT
- BIJLAGE 5: TOELICHTING BIJ HET BESLUIT TOT VASTSTELLING VAN
EEN BESCHERMD DORPSGEZICHT EX ARTIKEL 20 VAN DE
MONUMENTENWET
- BIJLAGE 6: NOTA AFDOENING ZIENSWIJZEN



afb. 1 dorpsplattegrond Maasland

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er zijn twee belangrijke redenen om het bestemmingsplan Dorpskern Maasland te herzien. De eerste is dat sinds 1 januari 2004 de gemeenten Maasland en Schipluiden zijn samengaan in de nieuwe gemeente Midden-Delfland. Het streven is de bestaande bestemmingsplannen qua planmethodiek zo veel mogelijk te uniformeren. De tweede reden is dat het vigerende plan verouderd is. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1979, terwijl in art. 33 WRO is aangegeven dat een bestemmingsplan één maal in de tien jaar moet worden herzien. Om adequaat in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en bouwvergunning-aanvragen is het derhalve wenselijk het vigerende plan te actualiseren. Voor de dorpskern van Maasland geldt daarnaast dat een groot deel van de kern aangewezen is als beschermd dorpsgezicht. In de gemeentelijke Welstandsnota uit 2004 worden voor nieuwe (bouw)plannen expliciete criteria genoemd ter handhaving en bescherming van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan is het wenselijk te verwijzen naar het welstandsbeleid.

1.2 Plangrenzen en vigerende planologische regelingen

Het gebied, waarvoor dit bestemmingsplan van kracht is, valt voor een belangrijk deel samen met het Beschermd Dorpsgezicht van Maasland (zie afbeelding 2 en 3). Het omvat het oude dorpslint aan weerszijden van de Zuidgaag, met centraal gelegen het Kerkplein met de Nederlands Hervormde Kerk.

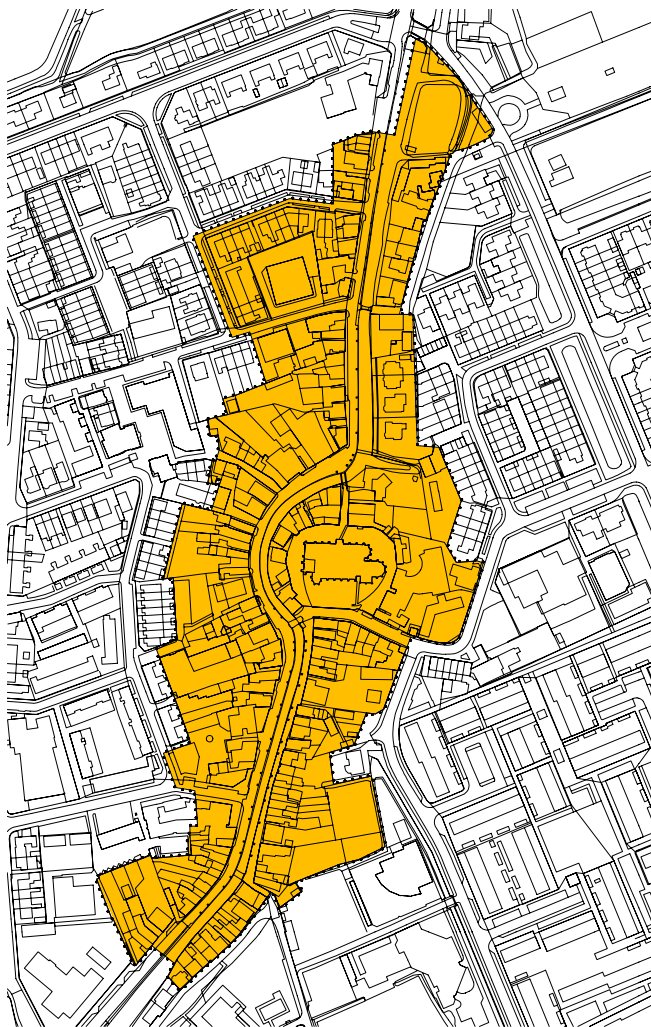
Het vigerende plan 'Dorpskern', dat wordt vervangen door voorliggend bestemmingsplan, is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 1979. Het vigerende bestemmingsplan is een gedetailleerd plan. Eén van de belangrijkste uitgangspunten is het conserveren van het monumentale karakter van het Beschermd Dorpsgezicht.

1.3 Karakter van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is eveneens een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin het huidige en/of het gewenste gebruik wordt geregeld van de diverse bestemmingen. Het conserverende karakter van het plan krijgt met name gestalte door het opnemen van aanvullende voorschriften omtrent de bebouwing binnen het Beschermd Dorpsgezicht. In de Monumentenwet (1988) wordt in art. 1 onder f. een dorpsgezicht omschreven als "groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden". Een actuele gevelwandtekening maakt onderdeel uit van de plankaart.

1.4 Leeswijzer toelichting

In hoofdstuk 2 worden de relevante planologische beleidskaders beschreven op de diverse beleidsniveaus. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven, in ruimtelijke en functionele zin. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan toegelicht, alsmede de relevante wijzigingen en aanpassingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Alle van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de wijze van bestemmen en de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 8 worden de resultaten van inspraak en overleg weergegeven.



afb. 2 plangebied



afb. 3 begrenzing Beschermd Dorpsgezicht

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten en inrichtingsvraagstukken voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd voor de periode tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking getreden. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). 'Ruimte voor ontwikkeling' is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen richt zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Nota Belvédère

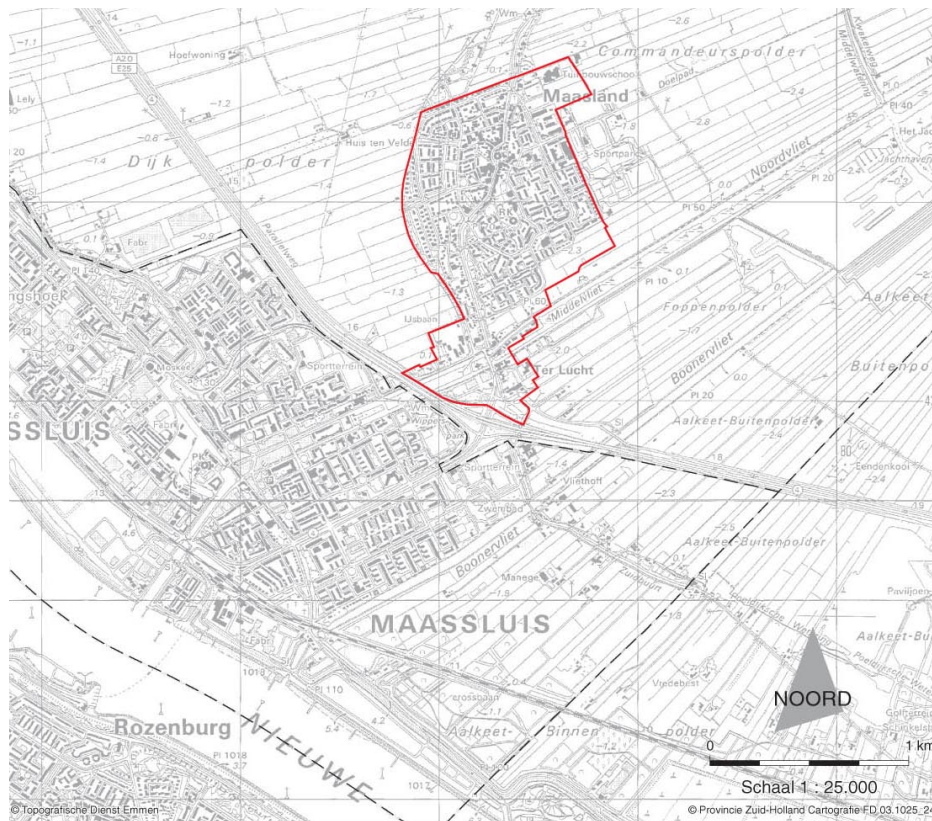
In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. De centrale doelstelling van deze is de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te maken voor de inrichting van de ruimte, onder het motto: 'behoud door ontwikkeling'. Dit houdt in dat de cultuurhistorische identiteit als kwaliteit en uitgangspunt gezien wordt voor verdere ontwikkelingen. In dat kader zijn gebieden aangewezen met sterke cultuurhistorische potenties, die instandgehouden, versterkt en ontwikkeld kunnen worden, waaronder Midden-Delfland. De historische kern van Maasland wordt als één van fysieke dragers genoemd van de cultuurhistorische identiteit. De cultuurhistorische waarden dienen in Midden-Delfland beschermd te worden op grond van streek- en bestemmingsplannen. Bij nieuwe initiatieven, onder andere op het gebied van de recreatie, dient tevens de cultuurhistorische identiteit verder ontwikkeld te worden.

Monumentenwet

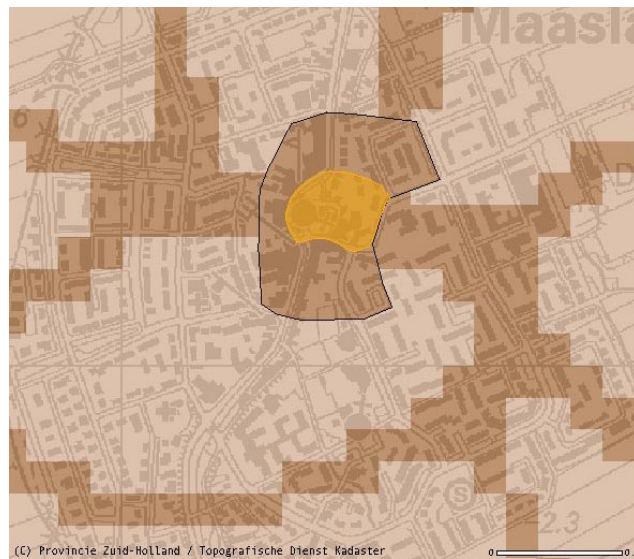
Op 15 juni 1970 is de dorpskern van Maasland aangewezen door de toenmalige Minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en de toenmalige Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening als dorpsgezicht in de zin van artikel 20 van de toen geldende Monumentenwet (in de Monumentenwet van 1988 is dit artikel 35 geworden). In artikel 36 van de Monumentenwet (1988) staat dat de gemeenteraad ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht een bestemmingsplan vaststelt, als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

De begrenzing van het te beschermen gebied omvat de bebouwing langs de Gaag, almede de 'kerkring' en de resterende bebouwing van het Commandeurshof (zie afbeelding 3).

De aanwijzing van de Minister heeft als doel dat indien er veranderingen in de oude kern van Maasland plaatsvinden, dit op zodanige wijze gebeurt, dat het historische karakter van de dorpsaanleg zoveel mogelijk behouden blijft.



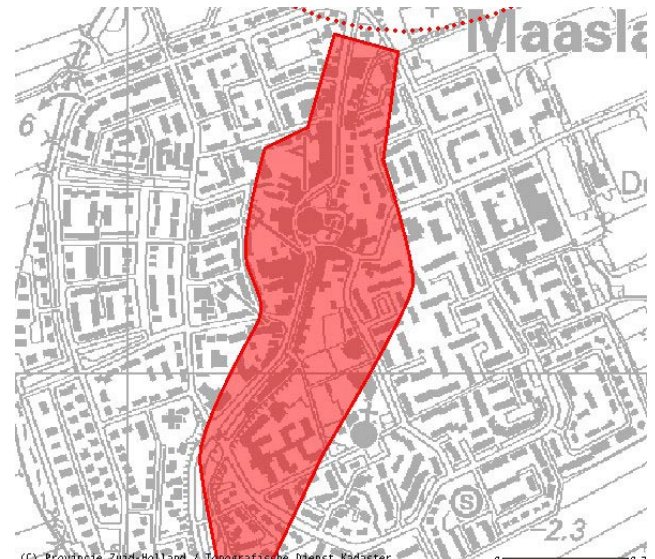
afb. 4 Rode contour uit Streekplan Zuid-Holland West



uitsnede Cultuurhistorische
Hoofdstructuur
Archeologie, waarden

 terrein van hoge
archeologische waarde

 zeer grote kans op
archeologische sporen



uitsnede Cultuurhistorische
Hoofdstructuur
Nederzettingen, waarden

 zeer hoge waarde

afb. 5 uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Verdrag van Valetta

Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd, in 2006 geïmplementeerd is in de nieuwe Monumentenwet die inmiddels door de Tweede Kamer is aangenomen en momenteel in de Eerste Kamer ligt, stelt het Rijk zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

Op 19 februari 2003 is het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. De kern van Maasland is aangegeven als bestaand dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen en andere 'stedelijke' functies dienen in principe plaats te vinden binnen de rode (bebouwings)contour van het dorp (zie afbeelding 4). Specifiek voor de dorpskern wordt in het streekplan gewezen op het gegeven dat Midden-Delfland een Belvédèregebied is, waarvan de cultuurhistorische waarde onder andere bepaald wordt door de beschermde dorpsgezichten, zoals die van Maasland.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Het plangebied is in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) door de provincie aangeduid als een gebied met hoge archeologische waarde (zie afbeelding 5). Het hart van de dorpskern, rond de Nederlands Hervormde Kerk, is op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) aangeduid als een "terrein van hoge archeologische waarde". Het gebied daaromheen, aan weerszijden van de Gaag, is in de CHS aangeduid als een gebied met "zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)". Voor beide gebieden geldt dat het bestemmingsplan een juridische regeling dient te bevatten, die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden, die zouden kunnen leiden tot versterking van het bodemarchief. In deze regeling dient aandacht te worden besteed aan de rol van het bevoegd gezag.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020

Op 13 oktober 2004 hebben de Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (PRSV 2020) vastgesteld. De status van deze visie is niet formeel vastgelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, maar is voor de provincie een zelfbindend en richtinggevend document, waarin de verschillende streekplannen in onderlinge samenhang worden gezien. Ruimtelijke strategieën zijn op een hoger schaalniveau in beeld gebracht, met een doorkijk naar de langere termijn. Hierdoor wordt het mogelijk afwegingen op een hoger niveau te maken en ruimtelijke ontwikkelingen te initiëren en stimuleren. De belangrijkste hoofdlijnen van de visie zijn enerzijds het versterken van de stedelijke netwerken en anderzijds de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen.



afb. 6 uitsnede plankaart (Recreatieschap Midden-Delfland, 2006)

Voor de dorpen geldt de beleidsambitie dat geïnvesteerd moet worden in vitale en leefbare kernen met, binnen de rode contouren, ontwikkelingsruimte voor eigen behoefte op regionaal niveau. Midden-Delfland is een gebied met hoge cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, waar de invloed van de stad duidelijk merkbaar is en de agrarische functie onder druk staat. De provincie wil (onder andere) Midden-Delfland ontwikkelen tot 'parklandschap'. De cultuurhistorische en ecologische kwaliteit vormt hierbij de drager voor een aanzienlijke versterking van de recreatieve gebruikswaarde en van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Grondgebonden landbouw heeft in het parklandschap een duurzame plaats als beheerder en economische drager, maar vooral in een verbrede en op de stad gerichte vorm. De gebieden zijn daarnaast bij uitstek geschikt voor realisering van een belangrijk deel van de wateropgave.

Regionaal Structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) is vastgesteld in februari 2002 voor het gebied stadsgewest Haaglanden, dat in totaal negen gemeenten omvat, waaronder Midden-Delfland. De ambitie van het stadsgewest is om tot de meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Daarvoor is een gunstig vestigingsklimaat een vereiste, maar ook een aanbod van aantrekkelijke woonmilieus en een breed voorzieningenniveau.

Het beleid van het stadsgewest is gericht op behoud en versterking van Midden-Delfland als bufferzone tussen het verstedelijkte deel van de Haagse en Rotterdamse regio. De kernen Schipluiden en Maasland behouden hierin een harde bebouwingscontour. In die optiek is het benutten van Midden-Delfland voor de berging van water een mogelijkheid. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de groene kwaliteiten van Midden-Delfland zelf. Een belangrijk aspect daarbij is het uitplaatsen van het kleinschalige, versnipperde glas dat nu nog voor een forse aantasting van het open en groene karakter van het gebied zorgt. Ook de recreatieve verbindingen vanuit de omliggende stedelijke- en groengebieden met Midden-Delfland moeten worden uitgebreid, onder andere in relatie tot de GroenBlauwe Slinger; een aaneengesloten netwerk van natuur- en recreatiegebieden dat van Midden-Delfland tot aan het land van Wijk en Wouden loopt.

Nota van uitgangspunten voor het nieuwe RSP Haaglanden

Het huidige RSP kijkt tot 2010 met een doorkijk naar 2020. Door alle ontwikkelingen sinds 2002 komt de regio Haaglanden de laatste tijd steeds vaker aan de grenzen van het RSP. Daarom zal het RSP herzien worden en wordt er een nieuw RSP gemaakt voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Daarom is in september 2005 de discussienota 'Met allure naar 2020' opgesteld door het Stadsgewest. In de maanden oktober en november 2005 is de notitie besproken in de gemeenteraden van de negen gemeenten die samen het Stadsgewest Haaglanden vormen. In drie rondetafelgesprekken zijn vertegenwoordigers van andere overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen om een reactie gevraagd. Deze reacties zijn vertaald in de Nota van uitgangspunten die op 22 februari 2006 door het Algemeen Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden is vastgesteld.

De belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn:

- Haaglanden kiest voor een hoge ambitie waar het gaat om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Duurzaamheid moet gepaard gaan met kwantitatieve doelen;
- Haaglanden profileert zich als groene netwerkstad in de Zuidvleugel. Het gaat dan o.a. om een netwerk met belangrijke groene en cultuurhistorische gebieden zoals Midden Delfland;
- Verdichting is noodzakelijk maar er zijn grenzen aan hoger bouwen in binnensteden en dorpen, waarbij aandacht wordt gevraagd voor het leefmilieu;
- Er wordt gestreefd naar hogere concentraties van gemengde bebouwing van woon- en werkgebieden die mede plaats bieden aan bedrijvigheid voor laaggeschoolden die in de regio wonen;
- Haaglanden zet in op uitbouw van zijn sterk economische clusters waaronder toerisme, waarbij in de voorzieningsfeer de detailhandelstructuur en verbreding van het toeristisch en leisure-aanbod wordt versterkt;
- Gemeente Midden-Delfland kiest voor de hoge behoeftevariant met betrekking tot de woningen, bij de te verwachten groei van het aantal huishoudens tot 2020;

- De Haaglandgemeenten onderschrijven het belang van het groen(-blauw)e netwerk. In het groene netwerk krijgt het belang van waterbeheer volop aandacht. Waar mogelijk worden cultuurhistorische waarden zichtbaar gemaakt en versterkt. Voor de landelijke weidegebieden zal een beleid worden gevoerd, waarbij de betekenis voor het stedelijk gebied (bijvoorbeeld dagrecreatie, sport en zorgvoorzieningen) wordt vergroot. De gebiedsvisie voor onder andere Midden-Delfland geven daarvoor lijnen aan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

In september 2005 hebben op initiatief van de gemeente Midden-Delfland circa 125 vertegenwoordigers van het rijk, de provincie Zuid-Holland, omliggende gemeenten, ondernemers, agrariërs, natuurbeheerders, het Hoogheemraadschap van Delfland, het Recreatieschap Midden-Delfland en bewoners met elkaar de gebiedsvisie voor het Midden-Delflandgebied ontwikkeld (zie afbeelding 6). De Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 is het antwoord op de uit 1977 daterende Reconstructiewet, die in 2008 afloopt. Deze wet heeft het gebied de afgelopen jaren effectief beschermd tegen de oprukkende verstedelijking in de Zuidvleugel. Door deze bescherming is het Midden-Delfland gebied nu één van de laatste nog opengebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel van de Randstad.

In de Gebiedsvisie worden sfeerbeelden beschreven die richtinggevend zijn voor toekomstige ontwikkelingen. In Midden-Delfland zijn de natuur en het landschap maximaal beschermd en goed toegankelijk. De cultuurhistorie is alom aanwezig en zichtbaar. De zorg voor het landschap en de dorpen is direct herkenbaar. De attractieve historische dorpskernen van Midden-Delfland, waaronder de kern van Maasland, hebben een belangrijke recreatieve betekenis. In de kernen zijn bedrijven gevestigd die de identiteit van de kern versterken en daarmee bijdragen aan de identiteit van Midden-Delfland. De groene ruimte en het water zijn samen met de dorpen de elementen die het landschap zijn karakteristieke uiterlijk geven.

Vitale dorpen

De gemeente Midden-Delfland is in het voorjaar van 2007 gestart met de visieontwikkeling voor de dorpen en buurtschappen van Midden-Delfland 2025. Er is inmiddels een streefbeeld vastgesteld met de titel “Behoud door Ontwikkeling”. Het zoveel mogelijk behouden van bedrijvigheid in Maasland, past binnen de uitgangspunten van dit beleidsproces.

Bestemmingsplan Dorpskern

Het vigerende bestemmingsplan ‘Dorpskern’ dateert uit 1979. Dit plan verving indertijd een zevental bestemmingsplannen en/of planologisch-juridische regelingen. Het vigerende bestemmingsplan heeft een conserverende strekking. Voor het Beschermd Dorpsgezicht zijn aanvullende regels opgenomen. De voornaamste doelstellingen van het plan uit 1979 waren:

- Het op adequate wijze inpassen van de aanwijzing tot “beschermd stads- en dorpsgezicht” in planologische regels.
- Het reguleren van centrumontwikkelingen conform de doeleinden van het toenmalige gemeentebestuur.
- Het vervangen van het verouderde juridische instrumentarium door eigentijdse voorschriften.

Tevens is in het bestemmingsplan 'Dorpskern' uit 1979 het plangebied uitgebreid met gronden, die nauw bij het gebied met de status van Beschermd Dorpsgezicht zijn betrokken en deel uitmaken van het historische dorpsbeeld, zoals de begraafplaats aan de noordzijde van het dorpslint.

Inhoudelijk lag er aan het vigerende bestemmingsplan een aantal beleidsvoornemens ten grondslag, te weten:

- Het gaaf houden van het aanzicht van de kern en het zo mogelijk op bepaalde plaatsen verfraaien en herstellen van het dorpsaanzicht.
- Het bevorderen van een levendig en aantrekkelijk dorpscentrum door voorzieningen en andere elementen, die voor de gehele dorpsamenleving van belang zijn, te concentreren in de dorpskern. Dit betekent onder andere het verminderen van het aantal verspreide winkels en andere voorzieningen in de dorpskern door het bevorderen van de concentratie van winkels en voorzieningen in het gebied 'Doelstraat – 's-Herenstraat – Stationsstraat', en het toestaan van beperkte uitbreiding van de horecafunctie, mits dit de woonfunctie zo min mogelijk aantast en past binnen de functie en het beeld van de kern.
- Beleidsvoornemens op het gebied van verkeer, bereikbaarheid en parkeren.

Beeldkwaliteitplan Maasland

Het 'beeldkwaliteitplan gemeente Maasland' is nog gemaakt vóór de gemeentelijke samenvoeging met gemeente Schipluiden. Het plan uit september 2002 had als doel het formuleren van een integrale visie op de beeldkwaliteit in de gemeente Maasland en de vertaling hiervan naar het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Bijzondere aandacht is besteed aan onder andere de dorpskernen. In het beeldkwaliteitplan is een onderverdeling gemaakt naar beeldbepalende gebieden, reguliere gebieden, welstandsarme gebieden en ontwikkelingsgebieden. Voor elk van deze gebieden geldt een verschillende mate van welstandsinvloed en per deelgebied worden richtlijnen en uitgangspunten gegeven voor toekomstige ontwikkelingen.

Het beeldkwaliteitplan uit 2002 wordt gedefinieerd als een samenhangend stelsel van intenties en aanbevelingen, ten behoeve van het behoud, de verbetering of de ontwikkeling van de bestaande, respectievelijk van een nieuwe beeldkwaliteit in een bepaald gebied en heeft in beginsel twee functies. Het is ten eerste een toetsingsdocument, een nota met criteria, richtlijnen en aanwijzingen in het kader van welstandstoezicht of ten behoeve van de inrichtingsplannen voor de buitenruimte. Nieuwbouw, herbouw- of inrichtingsplannen kunnen worden opgesteld en getoetst aan de hand van de criteria die vastgelegd zijn ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is het een beleidsondersteunend middel, een raamwerk waarvan de informatie gebruikt kan worden als aanvulling op het bestemmingsplan, op het gebied van de gewenste beeldkwaliteit. Door de integratie met het bestemmingsplan is er sprake van een optimale afstemmingsmogelijkheid tussen vorm, functie en bestemming.

De dorpskern van Maasland valt in de categorie 'beeldbepalende gebieden'. In beeldbepalende gebieden zijn de reeds aanwezige (cultuurhistorisch waardevolle) stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen meestal van een zodanige kwaliteit dat het beleid vooral gericht moet zijn op handhaven van de bestaande kwaliteiten en eigenschappen. In geval van verandering of vervanging van bestaande elementen dient de nadruk te liggen op conformeren aan de reeds aanwezige context en waar mogelijk het herstellen van verloren waarden. De dynamiek en het collectief gebruik zijn groot. Vanwege de grote verschei-



afb. 7 historische kaart Maasland: detail van de eerste kaart uit het kaartboek van Jan Potter van 1570, getekend in opdracht van de Ridderlijke Duitse Orde

denheid en/of activiteit zijn deze gebieden meer kwetsbaar en liggen ingrepen wat betreft hun vormgeving niet voor de hand. Voor beeldbepalende gebieden geldt dat er gelet op de context steeds een specifiek antwoord kan en moet worden gegeven op initiatieven. Hier is een traditionele welstandstoets, vooraf voorzien van kwalitatieve aanwijzingen, van toepassing.

Welstandsnota gemeente Midden-Delfland

Zowel in de kernen als in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland is veel ruimtelijke kwaliteit aanwezig, zoals ook blijkt uit het Beeldkwaliteitplan Maasland (2002). Daarom is reeds in een vroegtijdig stadium door de voormalige gemeenten Maasland en Schipluiden samengewerkt om tot een eenduidig welstandsbeleid voor de nieuwe gemeente te komen. Dit heeft geleid tot de 'Welstandsnota gemeente Midden-Delfland'; vastgesteld op 27 april 2004. Prioriteit van het welstandsbeleid in Midden-Delfland hebben onder andere het behoud en zonodig verbeteren van de historische waarden van de bebouwing in de vier dorpskernen (waaronder Maasland) en het opstellen van een beoordelingsregeling ten behoeve van veel voorkomende kleine plannen als bijgebouwen, dakkapellen en aan- en uitbouwen.

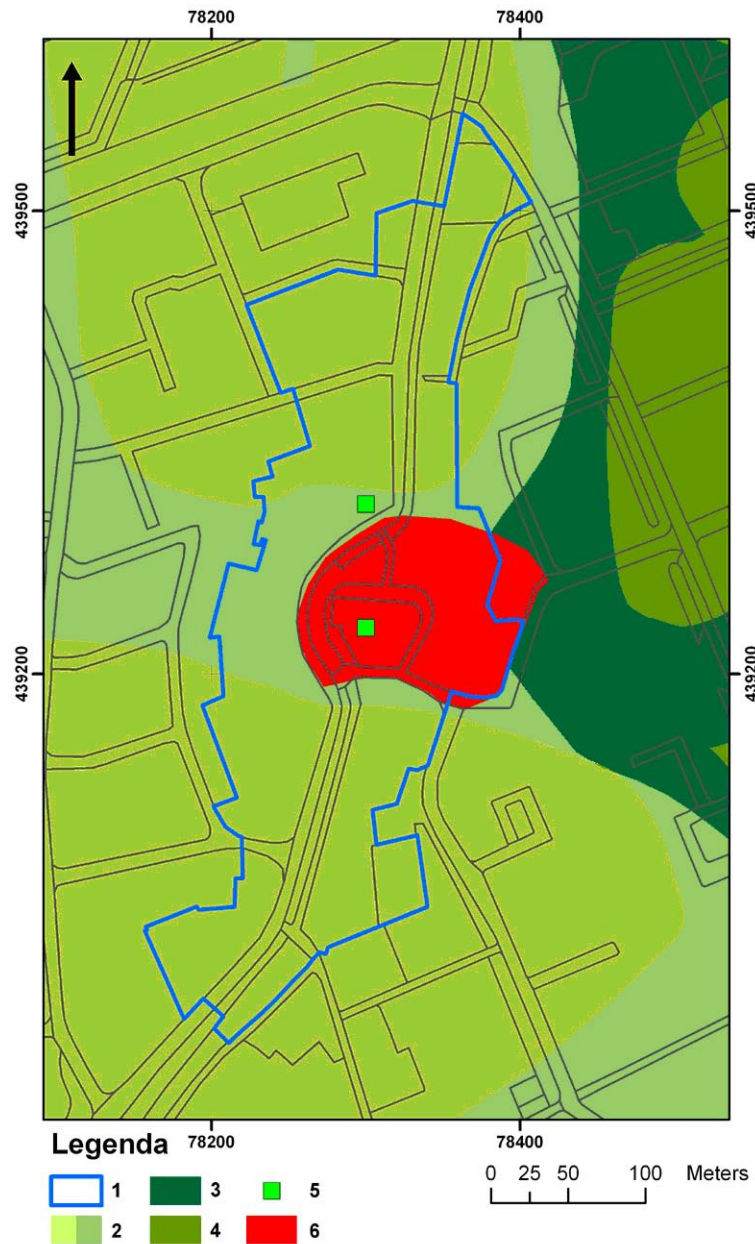
Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten, aan de hand van objectieve criteria en handreikingen.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld en is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Dit welstandsniveau sluit aan bij het gehanteerde ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Het dorpslint van Maasland heeft grote cultuurhistorische stedenbouwkundige en architectonische waarde. Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en versterken hiervan. Derhalve is het gewenste welstandsniveau gelijk aan "beschermd welstandsregime". Wijzigingen moeten goed worden ingepast in de historische structuur en architectuur. Bij de welstandsbeoordeling wordt gelet op het historisch karakter, individualiteit en kleinschaligheid.

2.4 Conclusies beleidskader

Uit het beleidskader volgen de volgende conclusies met betrekking tot de dorpskern van Maasland:

- Doorwerking van de Cultuurhistorische hoofdstructuur;
- Behoud van de ruimtelijke kwaliteiten en monumentale waarden van Maasland staat voorop, conform de bepalingen die gelden voor een aangewezen Beschermd Dorpsgezicht;
- Bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Dorpskern' (waarvan het voorliggende bestemmingsplan het resultaat is) moet aandacht geschonken worden aan de afstemming van beleid ten aanzien van de beeldkwaliteit met het (in de Welstandsnota 2004 geformuleerde) welstandsbeleid;
- Het dorp Maasland heeft een harde bebouwingscontour waarbinnen nieuwe ('rode') ontwikkelingen die zich voordoen dienen plaats te vinden;
- De historische dorpskern van Maasland heeft een functie voor de gehele dorpsgemeenschap en heeft behalve een woonfunctie ook een functie als dorpshart met de aanwezigheid van diverse voorzieningen en een aantrekkelijke beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte;
- De historische dorpskern van Maasland is attractief voor recreanten;
- De recreatieve betekenis kan verder versterkt worden door het ontwikkelen en het versterken van het aanbod van culturele, culinaire, kunstzinnige en streekgebonden diensten, producten en activiteiten;
- Het vigerende bestemmingsplan is qua bestemmingsmethodiek en juridische formuleringen en verwijzingen verouderd en dient geactualiseerd te worden.



Afb. 8: Kaart van het plangebied en de directe omgeving met de geologische ondergrond en bekende archeologische vindplaatsen.
 Legenda: 1. Begrenzing plangebied; 2. Dekafzettingen van Duinkerke III op dekafzettingen van Duinkerke I op geul- en dekafzettingen van Duinkerke 0; 3. Dekafzettingen van Duinkerke I op geulafzettingen van Duinkerke 0; 4. Dekafzettingen van Duinkerke 1 op dekafzettingen van Duinkerke 0; 5. Vindplaats Middeleeuwen volgens Archis; 6. terrein van hoge archeologische waarde

3. HET PLANGEBIED

3.1 Historische ontwikkeling (beknopt overzicht)

Maasland ligt op de overgang van het veengebied (Commandeurspolder) naar het kleigebied (Dijkpolder). In het gebied van Maasland komen zowel in het klei- als veengebied zandige geulafzettingen van de Duinkerke 0- transgressiefase in de ondergrond voor, die daar vóór 1000 vóór Chr. zijn afgezet. Naast en vanuit deze geulen is een laag komklei afgezet. Deze afzettingen zijn soms overdekt met een laagje Hollandveen en met dekafzettingen van Duinkerke I (ongeveer 300 voor Chr.) en dekafzettingen van Duinkerke III (12^e eeuw na Chr.). Al deze afzettingen komen in het plangebied voor (zie afbeelding 8).

Het veengebied ten oosten van Maasland en de enige afzettingen op de geulafzettingen van Duinkerke 0 ten noorden het plangebied werden vanaf derde en vierde eeuw voor Chr. bewoond. De bewoning bestond uit kleine boerenerven die op enige afstand van elkaar lagen. Omstreeks 200 voor Chr. brak de bewoning af omdat het gebied werd overstroomd en de dekafzettingen van Duinkerke I op zowel het veen als op de geulafzettingen van Duinkerke 0 werden gesedimenteerd.

In de loop van de eerste eeuw na Chr. werd het landschap weer geschikt voor permanente bewoning. Op de geulafzettingen werd in de omgeving van Maasland gedurende de Romeinse tijd (0 – circa 260 AD) vrij intensief gewoond, terwijl het aansluitende kleigebied intensief verkaveld was. De bewoning van het veen bleef in die tijd beperkt. De bewoning nam in de derde eeuw sterk af en verdween geheel. Vernatting is mogelijk een van de oorzaken voor het afbreken van de bewoning. Het gebied bleef vervolgens tot rond het jaar 1000 vrijwel onbewoond. Het grondgebied van Maasland was in die tijd koningsdomein van de Duitse keizer. Vanaf die tijd werd het gebied geleidelijk weer bewoond, mede gestimuleerd doordat de Hollandse graaf in 985 het domein Maasland en het wildernisregaal van de Duitse keizer verwierf, waardoor de ontginningen voortvarend door hem werd gestimuleerd. Er ontstond een nederzetting Maasland op de Maasoever. Deze nederzetting is in het tweede kwart van de twaalfde eeuw als gevolg van stormvloed verloren gegaan en landinwaarts verplaatst, naar het huidige Maasland.

Vanaf het midden van de 12^e eeuw na Chr. ontstond er rond de kerk in Maasland een kleine nederzetting die zich geleidelijk langs de Gaag uitbreidde. De Gaag was oorspronkelijk een natuurlijk water dat aan de voet van het veenkussen liep om het overtollig oppervlaktewater uit het veengebied op te vangen en naar de Maas bij Vlaardingen af te voeren.

Langs de Gaag werd een weg naar Vlaardingen aangelegd. Het dorp groeide uit tot een lineaire nederzetting (kerngebied) aan de Gaag. De bebouwingen hadden vooral een agrarische bestemming (boerderijen) of waren arbeiders- en ambachtswoningen. De boerderijen hadden hun grondgebied in de aansluitende polders. Langs de Zuidgaag kan een weg naar Vlaardingen gelopen hebben maar waarschijnlijker is een eerste weg over de Maasdijk (Vlaardingse dijk). Langs Oost- en Westgaag liepen wegen richting Delft en het Westland.

Rond 1500 was Maasland een aanzienlijk dorp. Landbouw en veeteelt waren de belangrijkste middelen van bestaan. Een derde deel van de bevolking hield zich bezig met de visserij en met vervoer, zowel met schepen als met wagens. In het midden van de zestiende eeuw had Maasland al de karakteristieke structuur gekregen die de huidige dorpskern nog steeds kenmerkt. Op de kaart van Potter uit 1570 (zie afbeelding 7) is te zien dat aan de westzijde van de Gaag ('s-Herenstraat) al een aaneengesloten bebouwing had vanaf de huidige Langetaam in het noorden tot aan de hoogte van het Pynasplein in het zuiden.



Pynasplein



's-Herenstraat



*Zuidgaag met tuinen
Commandeurskade*

afb. 9 ruimtelijke karakteristiek Dorpskern

Verder noordelijk en zuidelijk neemt de bebouwing in dichtheid af. Ook langs de noordzijde van de huidige Stationsstraat is al aaneengesloten bebouwing aanwezig. Ook het noordelijke deel van de oostzijde van de Gaag (Burgemeester Leljkade) en de zuidelijke rooilijn van de daarop aansluitende Doelstraat hebben een dichte bebouwing. Het ronde Kerkplein is aan de zuidzijde voor een deel met een ommuring afgesloten, langs de noordzijde ligt een aaneengesloten bebouwing. Karakteristiek voor bijna alle huizen is dat Potter ze tekent met de daknok loodrecht op de rooilijnen.

Ten noordoosten van de kerkkring staat de Commanderie van de ridderlijke Duitse Orde afgebeeld. Deze Commanderie kreeg in 1241 het patronaatsrecht van de Maaslandse kerk. In 1243 had de Duitse Orde door schenkingen een groot landbezit verworven en had een vestiging in de Oude Campspolder. In 1365 verhuisde de Commanderie naar de kern van Maasland. De Commandeur had eeuwen lang grote invloed op de Maaslandse gemeenschap vanwege het benoemingsrecht van de pastoor en het omvangrijke landbezit, dat tot op de dag van vandaag nog in handen van de Duitse Orde is.

Tijdens het begin van de tachtigjarige oorlog werden in deze streken veel vernielingen aangericht zowel door Spaanse troepen als door de geuzen. Om het beleg van Leiden door de Spanjaarden te breken, liet Willem van Oranje in 1574 de dijken doorsteken. Veel mensen, ook uit Maasland vluchtten toen naar veiliger oorden. Het duurde jaren voordat de polders weer drooggemalen en bewoonbaar waren.

(Bronnen:

- BOSCHMA, K. & A.A.G. IMMERZEEL 1991: De Ridderlijke Duitse Orde in Maasland.
- BULT, E.J., 1983: Midden Delftland, een archeologische kartering; inventarisatie waardering en bewoningsgeschiedenis - Ned. Archeologische. Rapporten 2 Amersfoort/Maasland.
- POTTER, J.J. 1570: Kaartboek van de landerijen van de Duitse Orde te Maasland. Origineel; Archief der Ridderlijke Duitse Orde, Balije van Utrecht, te Utrecht. Facsimilé uitgave Maasland 1991.)

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

Dit beeldbepalende historisch dorpslint heeft pandsgewijze bebouwing en een monumentaal karakter (zie foto's afbeelding 9 en 10). De Zuidgaag vormt de asymmetrische ruggesgraat van het dorp met de kerk als oriëntatiepunt voor de omgeving. Aan de zijde van de 's-Herenstraat en aan de overzijde aan de Burgemeester v.d. Leljkade zijn de panden aaneengesloten gebouwd en sluiten de gevels direct aan op het straatprofiel (zonder voortuinen). De straatwanden hebben hierdoor een 'kleinstedelijk' karakter. De overzijde van de Zuidgaag langs het Commandeurshof heeft door de combinatie van vrijstaande villa-achtige woningen en ruime (voor)tuinen een meer 'dorpse' uitstraling. Ook de woningen aan de Commandeurskade, het Kerkplein en de Kluisgade zijn met hun (achter)tuinen gericht naar de Zuidgaag, waardoor aan deze zijde het groene informele karakter overheerst. De bebouwing is gericht op de Zuidgaag. Overigens grenzen sommige achtergevels direct aan het water.

De straten langs de Zuidgaag zijn met bakstenen bestrate kades. Daar waar de kades grenzen aan het water komen gemetselde kademuren voor. Ter plaatse van tuinen zijn langs het water houten beschoeiingen toegepast. Met uitzondering van het gedeelte ter hoogte van de kerkkring (de 'bocht') staan er langs de 's-Herenstraat bomen in rijstructuur aan de zijde van het water. Aan de overzijde van de Zuidgaag komen incidenteel bomen voor in de privétuinen en staat er een rijtje bomen langs de Burgemeester v.d. Leljkade. Op het Kerkplein rond de kerk staan eveneens bomen.

Ondanks dat de meeste woningen, met name aan de 's-Herenstraat en de Burgemeester v.d. Leljkade gezamenlijk een straatwand vormen, is er sprake



*zicht op NHkerk vanaf
Commandeurshof*



gevelwand Kerkplein



Kerkstraat



Burgemeester v.d. Lelijkade

afb. 10 ruimtelijke karakteristiek Dorpskern

van veel subtiele verspringingen in de rooilijn. Karakteristiek voor Maasland zijn de paadjes of zeer smalle doorgangen, die de rooilijn onderbreken en de huizen van elkaar scheiden. De doorgangen komen uit op een binnenplaats of op een achterliggende straat, ter ontsluiting van (achter)huizen of (voormalige) bedrijfspanden.

De panden in de dorpskern zijn overwegend individueel en wisselend, en zijn in het algemeen klassiek van opbouw met één of twee lagen en hellende kap. De nok- en goothoogte is afwisselend. De overgang tussen dak en gevel wordt vaak benadrukt met een lijst. De vrijstaande panden aan de Kluiskade en Commandeurskade hebben in het algemeen horizontale geleding. Overige panden hebben een verticale geleding. Het bovendeel van de gevels is in principe symmetrisch van opbouw terwijl de onderbouw vanwege de deur of etalage asymmetrisch van opzet is.

Ramen zijn staand en blijven op enige afstand van de hoeken van het pand. Met uitzondering van de vrijstaande panden aan de Commandeurskade komen aan- en uitbouwen aan de voorzijde niet voor. Dakkapellen zijn bescheiden van maat en staan meestal onderaan het dakvlak op enige afstand van de hoeken van het dak. De gebouwen zijn in klassieke bouwstijl uitgevoerd en hebben een zorgvuldige detaillering. Kleine elementen zoals lijsten en gootklossen zijn fijner gedetailleerd. In het gevelvlak komen baksteendetaileringen, balkankers en gootklossen voor.

Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele dan wel rode baksteen, gepleisterd of geschilderd in wit, blauwgrijs of ossenbloed. De houten kozijnen hebben een traditioneel Hollandse profilering. Daken zijn gedekt met rode of gesmoorde keramische pannen. Het houtwerk heeft traditionele kleuren als ivoorwit en standgroen.

(Bron: Welstandsnota gemeente Midden-Delfland, 27 april 2004).

3.3 Functionele karakteristiek

De dorpskern van Maasland heeft een overwegende woonfunctie. Van oudsher kwam er ook veel bedrijvigheid en detailhandel voor. Het vóórkomen van verschillende functies en voorzieningen is onderdeel van de identiteit van de dorpskern. Het zorgt voor levendigheid en variatie in het dorpsbeeld.

Op dit moment zijn nog enkele bedrijven gevestigd in de kern, zoals een aannemersbedrijf, een ambachtelijk constructiebedrijf en een meubelmaker. De grotere bedrijfsgebouwen staan op achterterreinen en de kleinere bedrijfspanden maken deel uit van de bebouwing van het oude dorpslint. Qua detailhandel en dienstverlening is meer aanbod aanwezig, zoals: een bloemenwinkel, een drogist, een kapper, een winkel voor schrijfwaren en lectuur, een notaris, een theaterbespreekbureau, een architectenbureau en een café-restaurant. Deze voorzieningen komen met name voor in de 's-Herenstraat, maar ook incidenteel aan de Kluiskade, de Burgemeester v.d. Lelykade en de Doelstraat. Ook komt 'praktijk aan huis' voor.

Met uitzondering van het constructiebedrijf (maatbestemming), gelegen aan de 's-Herenstraat 59, vallen alle voorkomende bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

3.4 Beschermd dorpsgezicht

Een belangrijk deel van het dorpslint Maasland is in juni 1970 aangewezen als beschermd dorpsgezicht (zie bijlage 5), gericht op het beschermen van de cultuurhistorische waarde. In het voorliggende bestemmingsplan is derhalve een gevelkaart van het gebied opgenomen en zijn aanvullende voorschriften opgenomen om de specifieke kenmerken van de architectuur en de openbare ruimte van het gebied te behouden. Voor de hele voormalige gemeente Maasland is een beeldkwaliteitplan gemaakt (zie paragraaf 2.3); deze geldt als aanvullend beleid.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beleid voor het plangebied is gericht op het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in het plangebied en het versterken van het karakteristieke bebouwingspatroon van de dorpskern. Daarnaast worden in het plan actuele beleidsmaatregelen en –voornemens geïmplementeerd. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- Het behoud van het karakter van het beschermd dorpsgezicht, zowel ruimtelijk als functioneel;
Het ruimtelijk karakter wordt vooral bepaald door het beschermd dorpsgezicht en als zodanig ook beschermd. Functioneel gezien is de dorpskern een gemengd gebied, waar niet alleen gewoond wordt maar waar ook allerlei voorzieningen voorkomen voor de bewoners van het gehele dorp en voor bezoekers.
- Versterken van de recreatieve en toeristische betekenis van de dorpskern; door het opnemen van gecombineerde woonbestemmingen met de mogelijkheid voor onder andere detailhandel wordt de mogelijkheid geboden voor bijvoorbeeld het verkopen van streekeigen producten.
- Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eisen op het gebied van veiligheid, kwantiteit en kwaliteit aangaande het water; hiertoe is een waterparagraaf opgenomen en is op de plankaart de waterkering aangegeven.
- De bescherming van cultuurhistorische waarden moet voor het gehele plangebied gewaarborgd zijn; middels een stelsel van aanlegvergunningen wordt dit geregeld.
- Voor wat betreft de bestemmingen, begrippen en indeling van de voorschriften wordt aangesloten op de methodiek van de 'Digitale leest', echter wordt hier op onderdelen van afgeweken om tegemoet te komen aan de specifieke regels en bepalingen die gelden in de gemeente Midden-Delfland (met name ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht).

4.2 Beschermd dorpsgezicht Welstand

Om de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten, zoals beschreven in paragraaf 3.1 en 3.2, te handhaven of te versterken zijn aparte beeldkwaliteitscriteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn.

Deze zijn verwerkt in de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan Maasland.

Voor de gehele dorpskern gelden criteria op het gebied van de situering van de bebouwing, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, het materiaal- en kleurgebruik en reclame-uitingen. Op de bij dit bestemmingsplan behorende gevelwandtekening (plankaart blad B) zijn voor de gebouwen in het beschermd dorpsgezicht de maximum toelaatbare goot- en nokhoogten aangegeven. De gevelwandtekening is daarnaast richtinggevend voor de vorm en indeling van de gevels, afhankelijk van de klasse waarin zich de gevels bevinden. Er is op de gevelwandtekening en in de voorschriften een indeling gemaakt in drie klassen: I, II en III. Voorgevels die zijn ondergebracht in klasse I moeten qua vorm, afmetingen en onderlinge verhoudingen van de gevelonderdelen in overeenstemming zijn met de op de gevelwandtekening aangegeven aanwijzingen. Voor voorgevels in klasse II geldt dit alleen voor de vormen en afmetingen en voor klasse III zijn de aanwijzingen beperkt tot de afmetingen.

Voor het beschermd dorpsgezicht gelden tevens aanvullende criteria voor kleine (ver)bouwplannen (inclusief kozijn- en/of gevelwijzigingen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, dakkapellen en dakramen en erfafscheidingen.

Het historisch dorpsbeeld is bij toetsing van alle (ver)bouw- en inrichtingsplannen en andere bouwwerkzaamheden die leiden tot veranderingen van het huidige beeld het uitgangspunt. Om het welstandsbeleid te voorzien van een juridisch toetsingskader zijn de relevante beeldkwaliteitscriteria vastgelegd in de voorschriften in het hoofdstuk III 'beschermd dorpsgezicht'. Het betreft voorschriften ten aanzien van voorgevels en hoofdgebouwen, daken, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen, erfafscheidingen, kaden en beschoeiingen en materiaal- en kleurgebruik.

4.3 Monumenten

Monumenten zijn panden of objecten met een, officieel erkende, belangrijke cultuurhistorische waarde. In Maasland komen rijksmonumenten (zie bijlage 2) en gemeentelijke monumenten voor. De gemeentelijke monumenten zijn deels reeds aangewezen (zie bijlage 3b). De panden op de lijst van bijlage 3a moeten nog de officiële status krijgen van 'gemeentelijk monument' en staan nog op de 'conceptlijst'.

Voor monumenten geldt in het algemeen bescherming van de bestaande situatie en een streven naar herstel in die gevallen waar sprake is van verval. Veranderingen en uitbreidingen mogen uitsluitend van ondergeschikte aard zijn. Rijksmonumenten worden op de plankaart van onderhavig bestemmingsplan aangeduid en vallen onder de bescherming van de Monumentenwet (1988). Indien de selectie op de gemeentelijke conceptlijst officieel wordt aangewezen, wordt deze aan de gemeentelijke monumentenlijst toegevoegd. De gemeentelijke monumenten vallen onder bescherming van de gemeentelijke monumentenverordening (2004).

4.4 Veranderingen ten opzichte van het vigerende plan

Ondanks dat het bestemmingsplan een sterk conserverend karakter heeft zijn er enkele inhoudelijke aanpassingen en/of aanvullingen gedaan ten opzichte van het vigerende plan uit 1979. De belangrijkste veranderingen zijn:

Plangrens

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is de plangrens iets uitgebreid zodat het perceel van de basisschool annex kinderopvangcentrum gelegen aan de Kluisweer hiervan onderdeel uitmaakt.

Het opnemen van de waterkering aan weerszijden van de Zuidgaag.

De Zuidgaag maakt onderdeel uit van het boezemwatersysteem. Aan weerszijden van de Zuidgaag bevinden zich polders die hierop afwateren.

De kades langs de Zuidgaag zijn veendijken. Aan weerszijden van de waterloop zijn een kernzone en een beschermingszone aangewezen. Hierbinnen is bebouwing alleen toegestaan als de waterstaatsbelangen niet worden geschaad. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de waterkering.

De dubbelbestemming "archeologische waardevol gebied"

Terreinen waar een hoge kans bestaat op het aantreffen van archeologische sporen of waar de aanwezigheid van archeologische sporen is vastgesteld, hebben de dubbelbestemming van archeologisch waardevol gebied gekregen. Aan deze gronden is een aanlegvergunning verbonden.

In het plan zijn geen wijzigingsbevoegdheden meer opgenomen.

- De voormalige bestemming 'openbare en bijzondere doeleinden' ter plaatse van 's-Herenstraat 38' (wijzigingsbevoegdheid I in het vigerende plan) is gewijzigd in 'Woondoeleinden'. Voor de overige panden die vallen onder wijzigingsbevoegdheid I blijft de woonbestemming gehandhaafd.
- De voormalige agrarische bestemming ter plaatse van 's-Herenstraat 40 (wijzigingsbevoegdheid II in het vigerende plan) is gewijzigd in de bestemmingen 'Woondoeleinden, kantoren en maatschappelijke doeleinden', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. In de voormalige boerderij is thans een architectenbureau gevestigd.
- De voormalige bedrijfsbestemming ter plaatse van de achtererven van 's-Herenstraat 55-59 (wijzigingsbevoegdheid III in het vigerende plan) is gewijzigd in (gecombineerde) woonbestemmingen.

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep.

In de voorschriften is bij de bestemming 'Woondoeleinden' de mogelijkheid opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Hieronder wordt verstaan een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hierdoor ontstaat er een extra mogelijkheid voor het uitoefenen van activiteiten die bijdragen aan het gemengde functionele karakter van de dorpskern.

De bestemming 'Erf' is verwijderd.

De bestemmingsmethodiek in onderhavig bestemmingsplan is conform de indeling van de 'Digitale leest'. Dit betekent dat bestemmingsvlakken zijn aangegeven met daarbinnen bouwvlakken (vlakken omgeven door bebouwingsgrenzen) waarbinnen gebouwd mag worden. Voor het bestemmingsvlak dat gelegen is buiten het bouwvlak geldt dat er alleen bijgebouwen zijn toegestaan indien dit is aangegeven met een aanduiding (arcering). In de niet-gearceerde gedeelten van een bestemmingsvlak (gelegen buiten het bouwvlak) geldt dat hier geheel geen bebouwing is toegestaan.

Voor dit plan betekent dit, dat de bestemming 'Erf' verdwijnt en vervangen wordt door de desbetreffende bestemmingsvlakken met gedeeltelijk een aanduiding voor bijgebouwen. De bestemming 'Erf' betrof gronden gelegen achter of naast de hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming waren bijgebouwen toegestaan. Gronden naast hoofdgebouwen die vanuit ruimtelijk oogpunt niet bebouwd mochten worden (zoals stegen naar privé-achtertuinen) hadden voor het gedeelte waar geen bijgebouwen waren toegestaan de bestemming 'Verkeer'. Aangezien deze gronden grotendeels privaat eigendom zijn ligt het meer voor de hand deze gronden de zelfde bestemming te geven als het gehele perceel en voor de gedeelten die niet bebouwd mogen worden geen bijgebouwen toe te staan. De bestemming 'Tuin' blijft overigens wel gehandhaafd, aangezien dit gronden betreft aan de voorzijde van hoofdgebouwen en karakteristiek zijn als onderdeel van het beschermd dorpsgezicht.

Bouwhoogte

Bij de bepaling van de bouwvoorschriften is toegevoegd dat indien de hoogte niet nader is bepaald op plankaart a of b dat dan de bestaande hoogte geldig is. Om bij deze omstandigheden een uitgangspunt van de bestaande hoogte te hebben zijn van de objecten waarvan de hoogte niet nader is uitgewerkt de hoogte in het veld gecontroleerd en weergegeven in bijlage 6. Mocht een pand onverhoopt ook niet in deze bijlage zijn opgenomen dan geldt het uitgangspunt van de bestaande hoogte. De bewijslast van de bestaande hoogte ligt bij de eigenaar.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

5.1.1 Beleidskader

De gemeente Midden-Delfland heeft in afwachting van de vaststelling van de gewijzigde Monumentenwet in naar verwachting 2007 nog geen archeologiebeleid. De gemeente heeft de kans op archeologische waarden in het gebied wel onderkend en heeft maatregelen genomen om de archeologische belangen bij de inrichtingsplannen te betrekken. Zo vraagt de gemeente bij ontwikkelingen middelen vrij te maken om zodra terreinen die daarvoor in aanmerking komen beschikbaar zijn, daarop een verkennend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren naar de ligging en begrenzing van de archeologische terreinen en de intrinsieke kwaliteiten van de sporen en vondsten. Op deze wijze kunnen terreinen waarin zich archeologische waarden bevinden worden meegenomen in de afweging omtrent de inrichting van het plangebied. Er wordt daarbij gestreefd naar duurzaam behoud in situ. Indien dit niet kan worden gewaarborgd, zal de archeologische informatie door middel van opgravingen worden veilig gesteld. Conform het door de Staat der Nederlanden ondertekende Verdrag van Malta (Valletta) kunnen de middelen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek door de verstoorder worden doorberekend in de projectkosten voor de realisatie van de plannen.

5.1.2 Gewenste ontwikkeling

In hoofdstuk 3.1 is de bewoningsgeschiedenis van Maasland beknopt weergegeven. Daarbij is duidelijk geworden dat voor het plangebied geldt dat er een redelijke kans bestaat op het aantreffen van nederzettingssporen uit de ijzertijd, een redelijke tot grote kans op het aantreffen van nederzettings- en verkavelingsporen uit de Romeinse tijd en een zeer grote kans op het aantreffen van laatmiddeleeuwse bebouwing. Vele van de historische panden in de kern staan waarschijnlijk nog op funderingen die tot in de Middeleeuwen terug gaan. De huidige bebouwing en beplanting in het plangebied maakt het vrijwel onmogelijk om eventueel aanwezige archeologische waarden vooruitlopend op eventuele wijziging van het bestemmingsplan in kaart te brengen. Het bestemmingsplan is overigens conserverend van aard zodat in het gebied ook geen ingrijpende ruimtelijke veranderingen worden verwacht.

Ter bescherming van de (onbekende) archeologische waarden dient derhalve een aanlegvergunning voor grondroerende activiteiten te worden verlangd, zodat voordat ingrepen in de bodem dieper dan 50 cm worden verricht die een versturende invloed op de ondergrond hebben, een verkennend archeologisch onderzoek kan worden uitgevoerd om mogelijk aanwezige oudheidkundige waarden te documenteren.

5.1.3 Conclusie

Er bestaan onvoldoende mogelijkheden om vooruitlopend op de realisatie van het nieuwe bestemmingsplan de eventueel aanwezige archeologische waarden vooraf te karteren en te waarderen. Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta te waarborgen, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op de desbetreffende gronden de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied gelegd. Binnen deze bestemming is het bouwen en het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een aanlegvergunningstelsel gebonden. In de belangenafweging die

aan het verlenen van de aanlegvergunning ten grondslag zal liggen, wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden en de ingreep alleen na voorafgaand archeologisch onderzoek toe te staan, zodat documentatie van de vindplaatsen en berging en opslag van de vondsten worden gewaarborgd om het belang van het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen. In voorkomende gevallen dat vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden inpakt en afgedekt.

De eindconclusie is dat door voorafgaand aan en gedurende de verstoring de genoemde maatregelen te treffen, het bestemmingsplan voor het aspect archeologie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Bodem

Het her te bestemmen gebied valt in de zone lintbebouwing en oude kern van de Bodemkwaliteitskaart van Midden-Delfland. Hieraan zijn achtergrondwaarden gekoppeld die voor lood, zink en pak hoger liggen dan gemiddeld.

In 's Herenstraat bevindt zich een aantal verdachte locaties. Op nummer 55-61 zijn twee onderzoeken gedaan. Een in 1993 en een in 1999, beide in het kader van overdracht. Het is een verdachte locatie. In het verleden heeft er een benzinepomp gezeten. De ondergrondse tanks op die locatie zijn afgevuld met zand (inhoud 6.000 liter).

Verder is gespreid door het plangebied een aantal locaties door de provincie Zuid-Holland aangewezen als potentieel verdachte locatie (aangeduid door kleine driehoekjes op de kaart (zie separaat bij het bestemmingsplan toegevoegde bijlage). Per locatie is aangegeven of het voldoende onderzocht is.

De bodemkwaliteit zal -waar nodig- in het kader van de uitwerking en realisatie (nader) moeten worden onderzocht. Wanneer uit dit nadere onderzoek blijkt dat er sprake is van (ernstige) bodemverontreiniging, zal in overleg met het bevoegd gezag een saneringsplan worden opgesteld. Uitgangspunt is dat de bodem geschikt moet zijn voor de toekomstige bestemmingen (e.e.a. conform provinciaal en gemeentelijk bodembeleid).

5.3 Kabels en leidingen

Er liggen in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen.

5.4 Waterhuishouding

Beleidskader

In de Vierde Nota Waterhuishouding is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is duurzaam stedelijk waterbeheer. Ook het beleid van de provincie Zuid-Holland richt zich op duurzaam stedelijk waterbeheer. Aandachtspunten hierbij zijn: de relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied; vergroting van het waterbergend vermogen in stedelijk gebied en dan met name in stadsranden; verbetering van de waterkwaliteit; vergroten van de belevingswaarde van water; kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

In de 'Handreiking watertoets 2004' van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn de nationale en provinciale doelstellingen van duurzaam waterbeheer verder uitgewerkt. Bij duurzaam waterbeheer wordt door het Hoogheemraadschap aandacht besteedt aan de gevolgen van klimaatverandering, de zeespiegel-

rijzing en bodemdaling voor Nederland. Uitgangspunten hierbij zijn: veiligheid, het voorkómen van regionale wateroverlast, het bevorderen van een goede waterkwaliteit en het bestrijden van verdroging. Duurzaam waterbeheer betekent dat er voldoende ruimte gereserveerd moet worden voor het waterhuishoudkundig systeem. Het betekent ook het benutten – waar mogelijk – van kansen voor functiecombinaties. Om duurzaam waterbeheer te garanderen, dient in ruimtelijke planvormingsprocessen water toegepast te worden als medeordenend principe.

De gemeente Midden-Delfland is bezig met het opstellen van een integraal waterplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Het college van B&W heeft de startnotitie 'Waterplan gemeente Midden-Delfland' in januari 2006 vastgesteld. De startnotitie vormt het plan van aanpak voor de opstelling van een waterplan. Doelstelling van het waterplan is om op strategisch, tactisch en operationeel niveau uit te werken, hoe de gemeente Midden-Delfland met het thema water om wil gaan. Tevens is het waterplan, als aanvulling op de Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025, een kaderscheppend en strategisch document waarin helder een toekomstvisie voor het waterbeheer in de gemeente wordt geschetst.

Kenmerken waterhuishoudkundig systeem

Het plangebied 'Dorpskern Maasland' is gelegen binnen twee waterstaatkundige eenheden, te weten de Dijkpolder (Maasland) aan de westzijde van de Zuidgaag en de Commandeurspolder aan de oostzijde van de Zuidgaag. De Zuidgaag maakt onderdeel uit van de boezem.

De boezem ligt hoger dan de polder. De kades langs de boezem moeten op minimaal 0,40 meter boven het waterpeil (van de boezem) liggen. Het overtollige water uit de lager gelegen polder wordt met gemalen naar de boezem gepompt. Als alle poldergemalen echter gelijktijdig aanstaan, dan leidt de vrije afstroming uit het hoger gelegen gebied tot capaciteitsproblemen in het boezemstelsel bij extreme regenval. Daarom hanteert het Hoogheemraadschap de drietrapsstrategie uit het nationale beleid 'Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)': vasthouden, bergen en afvoeren. Bij 'vasthouden' gaat het vooral om voldoende berging op aanwezig oppervlaktewater, flexibel peilbeheer, vormen van duurzaam bouwen en een duurzame inrichting van de openbare ruimte (inclusief het rioolstelsel). Bij 'bergen' gaat het er om dat er piekbergingen gerealiseerd worden om het risico bij wateroverlast te verkleinen. En bij 'afvoeren' gaat het onder ander om het verbreden van boezemkanalen, de aanleg van nieuwe boezemkanalen en het vergroten van de capaciteit van de gemalen.

Waterberging

In totaal is er in Delfland een bergingstekort van circa 500 ha. Ook de Dijkpolder (oppervlakte 550 ha) en de Commandeurspolder (331 ha) hebben een bergingstekort van respectievelijk 75.600 m³ (dat is gemiddeld 137 m³/ha) en 15.600 m³ (oftewel 47 m³/ha). Beide polders zijn derhalve aangewezen als zoekgebieden voor extra reguliere berging. In ABC-polderstudies van Delfland moeten de oplossingsrichtingen in beide polders nog nader geconcretiseerd worden (ABC staat voor Afvoer- en BergingsCapaciteit). Het plangebied ligt globaal voor de helft in de Dijkpolder en voor de helft in de Commandeurspolder. In het beschermd dorpsgezicht is geen ruimte voor extra waterberging voorhanden. In onderling overleg zullen de gemeente en het Hoogheemraadschap zoeken naar mogelijkheden in beide polders buiten de dorpskern (en dus buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan). In beide polders (de Commandeurspolder en de Dijkpolder) dient bij nieuwe ontwikkelingen voldaan te worden aan de bergingsnorm.

In het gemeentelijk waterplan, dat momenteel in voorbereiding is, zal nader worden ingegaan op de waterproblematiek in beide polders en de mogelijkheden die er zijn voor extra reguliere waterberging.

Waterkering

Aan weerszijden van de Zuidgaag (boezem) liggen boezemkades die het achterland beschermen. De boezemkades bestaan uit veendijken. Veendijken zijn kades die ketsbaar zijn voor verdroging. Hierdoor is sprake van een verhoogd risico op falen van de kade. Op de bestemmingsplankaart is de ruimtereservering voor de boezemkades aangegeven. Deze zijn opgebouwd uit een kernzone en een beschermingszone (tezamen: de keurzone). De kernzone dient een breedte te hebben van 8 meter plus 5 maal het peilverschil van de twee watersystemen ter weerszijden van de kering; voor de waterkering in het plangebied is dit een breedte van 19 meter aan de westzijde van de Zuidgaag en 21 meter aan de oostzijde van de kering. De breedte van de beschermingszone bedraagt 15 meter. De kernzones zijn bestemd als 'Primair waterkering' en de beschermingszones als 'Waterstaatsdoeleinden'. Binnen de kernzones en de beschermingszones zijn beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering kunnen aantasten. Voordat dergelijke activiteiten worden toegestaan moet advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder. Het komt er op neer dat het realiseren van gebouwen en andere bouwwerken alleen is toegestaan als de belangen van de betrokken waterkering zich hier niet tegen verzetten.

Waterkwaliteit

Op de 'Waterkansenkaart Delfland' (2004) van het Hoogheemraadschap zijn de Dijkpolder en Commandeurspolder ingedeeld in de categorie 'gebied met een potentiële goede waterkwaliteit'. Deze gebieden voldoen niet altijd aan alle kwaliteitscriteria uit de Vierde Nota Waterhuishouding van het Rijk, maar scoren qua inrichting van de oevers, de diepte en de breedte van watergangen bovengemiddeld. Het Hoogheemraadschap draagt bij aan verschillende projecten die de waterkwaliteit ten goede komen, onder andere in de Commandeurspolder, waar door het aanpassen van de vorm en structuur (inrichting) van de watergangen de (ecologische) waterkwaliteit verbeterd wordt.

In de gemeentelijke verordening 'Afvalwaterverwerking Midden-Delfland' (2005) is het uitgangspunt dat bij het verlenen van aansluitvergunningen bij de afvoer van afvalwater inclusief hemelwater indien ter plaatse een gemengd stelsel aanwezig moet zijn of gerealiseerd moet worden. Voor de afvoer van afvalwater zonder hemelwater of alleen hemelwater geldt dat er een (verbeterd) gescheiden stelsel aanwezig moet zijn.

Overleg met de waterbeheerder

Gedurende het planproces van het bestemmingsplan is het Hoogheemraadschap van Delfland geïnformeerd. In overleg met de waterbeheerder zijn de waterhuishoudkundige aspecten die verband houden met de juridische planvorming vertaald in de voorschriften en opgenomen op de plankaart. Bij de verdere planuitwerking zal de waterbeheerder betrokken blijven.

5.5 Flora en fauna

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of dieren, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

In veel gevallen zal dan toch nog een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig zijn. De procedure hiervoor is onafhankelijk van de procedures op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De Flora- en faunawet is sedert 23 februari 2005 gewijzigd en vereenvoudigd. Voor ingrepen ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling of ruimtelijke inrichting worden nu drie categorieën beschermde soorten onderscheiden: algemene soorten, minder algemene soorten en streng beschermde soorten. Voor de algemene soorten wordt een vrijstelling gegeven, voor de minder algemene soorten wordt alleen een vrijstelling gegeven indien gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode. In de overige gevallen is een ontheffing nodig. Overigens geldt altijd de zorgplicht voor alle soorten, dat wil zeggen: er moet zorgvuldig met de soorten en de individuele dieren worden omgegaan. Broedende vogels mogen nooit verstoord worden.

In het gebied komen tenminste twee beschermde plantensoorten voor: de brede wespenorchis (*Epipactis helleborine*) en de gele helmbloem (*Pseudofumaria lutea*).

Er zijn een aantal broedvogels aangetroffen: meerkoet *Fulica atra*, wilde eend (*Anas platyrhynchos*) en merel (*Turdus merula*). Het broeden van mus (*Passer domesticus*) en spreeuw (*Sturnus vulgaris*) is waarschijnlijk.

In het gebied zijn een tweetal soorten amfibieën aangetroffen: bruine kikker (*Rana temporaria*) en gewone pad (*Bufo bufo*). Dit zijn soorten van lijst 1.

Van de zoogdieren zijn de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) uit het plangebied bekend. Dit zijn beide soorten van lijst 3 van de Flora- en faunawet. Verder is het voorkomen van egel (*Erinaceus europeus*), mol (*Talpa europea*), huisspitsmuis (*Crocidura russula*), rosse woelmuis (*Clethrionomys glareolus*), woelrat (*Arvicola terrestris*) en veldmuis (*Microtus arvalis*) waarschijnlijk.

Omdat het om een conserverend plan gaat dat geen ingrepen in het plangebied voorziet is een ontheffing ingevolge artikel 75, vierde lid, onderdeel C van de Flora- en faunawet niet nodig.

Aangeraden wordt om bij werkzaamheden aan gebouwen (zoals groot onderhoud en sloop) en de kap van (grote) bomen een gerichte inventarisatie uit te laten voeren naar het mogelijke voorkomen van vleermuizen.

Verder zal er bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening mee moeten worden gehouden, dat er geen broedende vogels verstoord mogen worden. Onderhoud aan de beschoeiing of vernieuwing van de beschoeiing op de plek waar de brede wespenorchis (*Epipactis helleborine*) staat, kan tot het verdwijnen van de soort leiden. In dat geval is een ontheffing ingevolge artikel 75, vierde lid, onderdeel C van de Flora- en faunawet wel nodig, tenzij gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode.

5.6 Luchtkwaliteit

Vanaf het jaar 2001 gelden vanuit de Europese Unie nieuwe regels voor de luchtkwaliteit in Nederland, deze zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Aan de hand van de concentratie van deze stoffen wordt de kwaliteit van de lucht beoordeeld. In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn grenswaarden opgenomen voor diverse stoffen, dit zijn de concentraties die op termijn (2010 en 2015) gehaald moeten zijn.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit onderzocht. Aangezien het hier om een conserverend plan gaat wijken de nieuwe

bestemmingen in zeer geringe mate af van de bestaande bestemmingen. De luchtkwaliteit zal met name bepaald worden door de verkeersintensiteit ter plaatse. Een bijdrage van de lokale bedrijvigheid is te verwaarlozen ten opzichte van het verkeer dat door de 's Herenstraat rijdt. Er is ook geen tot nauwelijks sprake van een toename van het verkeer door de in dit plan voorgestelde wijzigingen. In de berekeningen is daarom gekozen om de luchtkwaliteit te bepalen in de huidige situatie voor de jaren 2005, 2010 en 2015.

De berekeningen zijn uitgevoerd met CAR II, versie 5.0. ten tijde van deze berekening was er nog geen rekenset beschikbaar voor het jaar 2006 en verder. In het beschikbare CAR-II-model zijn datasets aanwezig om de luchtkwaliteit te bepalen voor het jaar 2005, 2010 en 2015.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de emissie kengetallen en achtergrondconcentraties voor 2005. De meest recente verkeerstellingen (2006) zijn gebruikt bij het bepalen van de luchtkwaliteit. Deze zijn in de berekening behandeld als zijnde verkeerstellingen voor het jaar 2005. Bij het tot stand komen van een prognose van verkeersintensiteiten voor het jaar 2010 en 2015 is een groei van 3,0% van het verkeer per jaar genomen. De afstand van enkele woningen tot de weg is kleiner dan 5 meter. Aangezien het CAR-model niet kan rekenen met afstanden kleiner dan 5 meter is een afstand van 5 meter tot de weg aangehouden.

Het aantal parkeerbewegingen is niet bekend maar gelet op de functie van de weg, bebouwing en (on)mogelijkheid tot parkeren, is er geen reden aan te nemen dat er veel parkeerbewegingen zullen zijn.

Bij berekeningen voor de jaren 2010 en 2015 is gebruik gemaakt van een ongunstige meteorologie als één van de condities.

Uitkomsten

Stikstofdioxide: Uit de resultaten van de CAR-berekeningen blijkt het volgende: in het jaar 2005, 2010 en 2015 treden geen overschrijdingen op van het jaargemiddelde concentratie. Het 24 uur gemiddelde voor NO₂ is niet meegenomen aangezien de verkeersintensiteit lager is dan 40.000 voertuigen.

Fijn stof: Uit de resultaten van de CAR-berekeningen blijkt dat in het jaar 2005, 2010 en 2015 evenmin overschrijdingen optreden van de jaargemiddelde of de 24uur gemiddelde concentratie fijn stof.

De luchtkwaliteit van het plangebied geeft op basis van de huidige gegevens geen reden om deze bestemmingsplanprocedure geen doorgang te laten vinden.

5.7 Geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder heeft in beginsel elke weg van rechtswege een zone waarbinnen de normstelling van de Wet geluidhinder van toepassing is. Uitgezonderd zijn slechts:

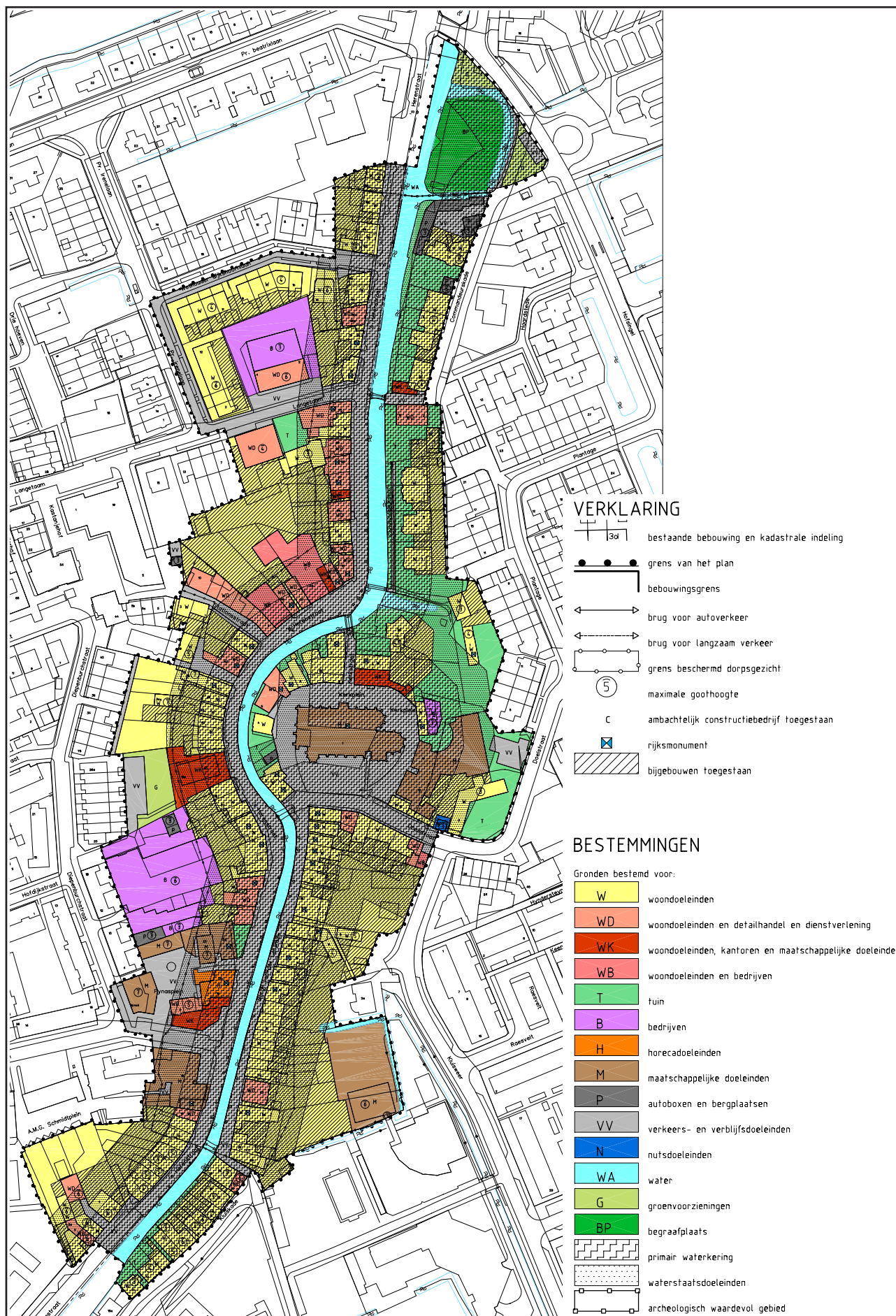
- woonerven en wegen met een maximum snelheid van 30 km/u;

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit Zones langs wegen heeft een weg met drie of vier rijstroken in een buitenstedelijke situatie een zone van 400 m. De A20 heeft ter plaatse vier rijstroken, maar de afstand van het plangebied tot de zijkant van de verharding van de A20 bedraagt meer dan 400 m. Het plangebied ligt derhalve buiten de (geluids)zone van de A20 en er is dus geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Aangezien de wegen in de dorpskern van Maasland (binnen het plangebied) allemaal zijn ingericht als 30 km/uur-gebied heeft ook voor deze wegen geen toetsing aan de normstelling van de Wet geluidhinder plaats te vinden.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Door middel van regulering via de Wet milieubeheer kan de externe veiligheid in voldoende mate worden gewaarborgd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het desbetreffende bedrijfsterrein. Het dichtst bij gelegen bedrijventerrein aan de Maassluiseweg ligt op meer dan 600 meter afstand van het plangebied en valt daarmee buiten eventuele toetsingsafstanden. Door of direct langs het plangebied bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.



6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Een groot deel van de gronden binnen het bestemmingsplan Dorpskern Maasland zijn in 1970 aangewezen als beschermd dorpsgezicht op grond van artikel 20 van de toenmalige Monumentenwet (zie bijlage 5 van de toelichting). Dit dorpsgezicht dient beschermd te worden. Het uitgangspunt van de juridische regeling is dan ook conserverend van aard. Dit komt onder andere tot uiting in de specifieke voorschriften (bouwhoogten en dergelijke) voor het beschermd dorpsgezicht (hoofdstuk IV van de voorschriften). Deze regeling, waarmee het juridisch kader voor het beschermd dorpsgezicht uit het vigerende plan wordt gecontinueerd, maakt voor gebouwen binnen dit beschermd dorpsgezicht weinig afwijking van de bestaande bebouwingskenmerken (bouw-, goothoogte, nokrichting, et cetera) mogelijk.

6.2 De opzet van de voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in 5 hoofdstukken:

- In het eerste hoofdstuk zijn de algemene bepalingen, zoals de begripsbepalingen, de wijze van meten, de verhouding tot de Monumentenwet, de overschrijding van bebouwingsgrenzen en de aanlegvergunning opgenomen.
- Het tweede hoofdstuk regelt de bestemmingen.
- Het derde hoofdstuk bevat de gebruiksvoorschriften.
- In het vierde hoofdstuk zijn specifieke regelingen voor het beschermd dorpsgezicht opgenomen.
- Het vijfde hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de strafbepaling.

Hieronder zullen eerst in het kort de verschillende hoofdstukken besproken worden. Afgesloten wordt met een bespreking van de verschillende in het bestemmingsplan voor komende bestemmingen.

De algemene bepalingen

Dit hoofdstuk begint met de 'Begripsbepalingen', waarin de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen worden verklaard. Hetzelfde geldt voor artikel 2, de 'Wijze van meten', voor zover het de wijze betreft, waarop de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Artikel 3, de 'Verhouding tot de Monumentenwet', geeft aan dat voor de monumenten op de eerste plaats het bepaalde in de Monumentenwet bepalend is voor de mogelijkheden met betrekking tot bouw en verbouw, onafhankelijk van de bepalingen in voorliggend bestemmingsplan. In artikel 4 'Raadpleging Commissie' wordt aangegeven dat de Monumentencommissie/ commissie Beschermd Dorpsgezicht Midden-Delfland dient te worden gehoord alvorens bouw- en aanlegvergunningen worden verleend. Artikel 5 'Vrijstelling van kleine bouwwerken en geringe afwijkingen' heeft betrekking op kleine maatafwijkingen en kleine gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes. Artikel 6 'Overschrijding bebouwingsgrenzen' maakt de overschrijding van bebouwingsgrenzen in bepaalde gevallen mogelijk. In artikel 7 'Aanlegvergunning' is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor onder andere: het rooien en planten van bomen voor zover de bomen voorkomen in bijlage 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan, het bestraten, herstellen, of anderszins inrichten van stoepen, het veranderen van kaden en het aanbrengen van beschoeiingen, en het slopen van gebouwen of delen van gebouwen.

Bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk II bevat de bestemmingsbepalingen. De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden mogen worden gebruikt.

In de bebouwingsvoorschriften wordt aangegeven aan welke voorwaarden de bebouwing dient te voldoen, voor zover dit niet rechtstreeks voort vloeit uit de plankaart. Zonodig zijn in de verschillende bestemmingen vrijstellingsbepalingen opgenomen en/of bepalingen met betrekking tot het kunnen stellen door burgemeester en wethouders van nadere eisen.

Gebruik

Hoofdstuk III bevat de gebruiksvoorschriften, waarin bepaald wordt dat gebruik strijdig met hetgeen in (de doeleindenomschrijvingen van) de verschillende bestemmingen is opgenomen, niet is toegestaan

Beschermd dorpsgezicht

Hoofdstuk IV bevat de regels waaraan bouwwerken en gebouwen gelegen in het beschermd dorpsgezicht moeten voldoen. Hierin zijn regels opgenomen voor: voorgevels, daken, uitbouwen, aan- en bijgebouwen, erfafscheidingen, kaden en beschoeiingen, materiaalgebruik en kleuren van zichtbare gevels en geveldelen alsmede van daken. Deze voorschriften verwijzen ook naar de gevelwandtekening.

Overgangs-, straf- en slotbepalingen

Hoofdstuk V bevat de overgangs- straf- en slotbepalingen. In artikel 33 'Overgangsbepalingen' zijn de zogenaamde overgangsregels opgenomen voor respectievelijk bestaand gebruik in strijd met het nieuwe bestemmingsplan en bouwactiviteiten, die ondanks dat ze in strijd zijn met het nieuwe plan toch op basis van het geldende bestemmingsplan kunnen worden voortgezet. De 'Strafbepaling' (artikel 34) geeft aan dat met het bestemmingsplan strijdig gebruik, anders dan op basis van het overgangsrecht, een strafbaar feit oplevert. In het afsluitende artikel Slotbepaling wordt de naam van het bestemmingsplan weergegeven.

De bestemmingen

Woondoeleinden (art. 8)

De bestemming 'Woondoeleinden' is toegekend aan de gronden met woonhuizen waar ook een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan. Deze bestemming valt gedeeltelijk samen met de bestemmingen: "primaire waterkering", "waterstaatsdoeleinden" en "archeologisch waardevol gebied". De gronden die "dubbelbestemd" zijn hebben primair de functie van "primaire waterkering/ waterstaatsdoeleinden", secundair: " archeologisch waardevol gebied" en tertiair: "woongebied".

In de bouwvoorschriften is o.a. geregeld dat de inhoud van een woning tussen de 100 en 1250m³ mag bedragen. De voorgevelbreedte van de eengezinswoning dient minimaal 3.90 meter te bedragen. De maximale bouw- en goothoogte is als volgt geregeld: voor woningen die op de gevelwandtekening staan (kaart B) gelden de maten zoals aangegeven op deze kaart B en de voorschriften van hoofdstuk IV (beschermd dorpsgezicht). Voor woningen die NIET op deze gevelwandtekening staan is op de plankaart een maximale goothoogte aangegeven en geldt de bestaande bouwhoogte als maximum.

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat ze binnen het bouwvlak, dan wel binnen het vlak aangeduid als : "bijgebouwen toegestaan" worden gebouwd met een maximale goothoogte van 2,75 meter. Het aantal toegestane vierkante

meters aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is gerelateerd aan het bebouwde gedeelte van de kavelmaat. Burgemeester en wethouders kunnen onder in de voorschriften benoemde bepalingen nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van de aan- en uit- en bijgebouwen.

Woondoeleinden en detailhandel en dienstverlening (art. 9)

De bestemming 'Woondoeleinden en detailhandel en dienstverlening' voorziet in bebouwing voor woonhuizen, of gebouwen ten dienste van detailhandel en/of dienstverlening eventueel met een dienstwoning. Net als bij de bestemming "woondoeleinden" (art. 8) komen hier dezelfde dubbelbestemmingen voor. In de bouwvoorschriften is o.a. geregeld dat de afstand tussen gebouwen tenminste 1.20 moet bedragen en de inhoud van een woning tussen de 100 en 1250m³ mag bedragen. De voorgevelbreedte van de dienstwoning dient minimaal 3.90 meter te bedragen. De maximale bouw- en goothoogte is als volgt geregeld: voor woningen die op de gevelwandtekening staan (kaart B) gelden de maten zoals aangegeven op deze kaart B en de voorschriften van hoofdstuk IV (beschermd dorpsgezicht). Voor woningen die NIET op deze gevelwandtekening staan is op de plankaart een maximale goothoogte aangegeven en geldt de bestaande bouwhoogte als maximum.

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter. Burgemeester en wethouders kunnen onder in de voorschriften benoemde bepalingen nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van de aan- en uit- en bijgebouwen.

Woondoeleinden en kantoren en maatschappelijke doeleinden (art. 10)

De bestemming 'Woondoeleinden en kantoren en maatschappelijke doeleinden' voorziet in bebouwing voor een eengezinswoning, of gebouwen ten dienste van kantoren of maatschappelijke doeleinden eventueel met een dienstwoning. Net als bij de bestemming "woondoeleinden" (art. 8) komen hier dezelfde dubbelbestemmingen voor.

In de bouwvoorschriften is o.a. geregeld dat de afstand tussen gebouwen tenminste 1.20 moet bedragen en de inhoud van een woning tussen de 100 en 750m³ mag bedragen. De voorgevelbreedte van de dienstwoning dient minimaal 3.90 meter te bedragen. Voor de maximale bouw- en goothoogte gelden de maten zoals deze opgenomen zijn de op de gevelwandtekening (kaart B) en de voorschriften van hoofdstuk IV (beschermd dorpsgezicht).

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter. Burgemeester en wethouders kunnen onder in de voorschriften benoemde bepalingen nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van de aan- en uit- en bijgebouwen.

Woondoeleinden en bedrijven (art. 11)

De bestemming 'Woondoeleinden en bedrijven' is toegekend aan eengezinswoningen, of bedrijven eventueel met een dienstwoning. Net als bij de bestemming "woondoeleinden" (art. 8) komen hier dezelfde dubbelbestemmingen voor.

In de bouwvoorschriften is o.a. geregeld dat de afstand tussen gebouwen tenminste 1.20 moet bedragen en de inhoud van een woning tussen de 100 en 1250m³ mag bedragen. De voorgevelbreedte van de dienstwoning dient minimaal 3.90 meter te bedragen. Voor de maximale bouw- en goothoogte gelden de maten zoals deze opgenomen zijn de op de gevelwandtekening (kaart B) en de voorschriften van hoofdstuk IV (beschermd dorpsgezicht).

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter. Burgemeester en wethouders kunnen onder in de voorschriften benoemde

bepalingen nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van de aan- en uit- en bijgebouwen.

Tuin (art. 12)

De meeste tuinen (bij gebouwen) die aansluiten op het openbaar gebied en mede beeldbepalend zijn voor het beschermd dorpsgezicht hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Net als bij de bestemming "woondoeleinden" (art. 8) komen hier dezelfde dubbelbestemmingen voor.

Bedrijven (art. 13)

De bestemming 'Bedrijven' is toegekend aan bedrijven binnen het plangebied. Alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In deze bestemming komt de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" en "archeologisch waardevol gebied" voor.

In de bouwvoorschriften is o.a. geregeld dat de gebouwen die behoren tot verschillende bedrijven vrijstaand ten opzichte van elkaar worden gebouwd. De maximale goothoogte gelden de maten zoals deze is opgenomen op de bestemmingsplankaart (kaart A) en de voorschriften van hoofdstuk IV (beschermd dorpsgezicht). De maximaal toegestane bouwhoogte is de bestaande bouwhoogte.

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter. Burgemeester en wethouders kunnen onder in de voorschriften benoemde bepalingen nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van de aan- en uit- en bijgebouwen.

Horecadoeleinden (art. 14)

De gronden met de bestemming 'Horecadoeleinden' zijn bestemd voor een horecavestiging met de daarbij behorende magazijn- en werkruimten. Alleen horecabedrijven zoals genoemd onder 1a, 1b en 2 in de bijlage Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan. Per horecavestiging is één dienstwoning toegestaan. Net als bij de bestemming "woondoeleinden" (art. 8) komen hier dezelfde dubbelbestemmingen voor.

In de bouwvoorschriften is o.a. geregeld dat de afstand tussen gebouwen tenminste 1.20 moet bedragen en de inhoud van een woning tussen de 100 en 1250m³ mag bedragen. Voor de maximale bouw- en goothoogte gelden de maten zoals deze opgenomen zijn op de gevelwandtekening (kaart B) en de voorschriften van hoofdstuk IV (beschermd dorpsgezicht).

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter. Burgemeester en wethouders kunnen onder in de voorschriften benoemde bepalingen nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van de aan- en uit- en bijgebouwen.

Maatschappelijke doeleinden (art. 15)

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een kerk en een medisch centrum. Per maatschappelijke voorziening is één dienstwoning toegestaan. Net als bij de bestemming "woondoeleinden" (art. 8) komen hier dezelfde dubbelbestemmingen voor.

In de bouwvoorschriften is o.a. geregeld dat de afstand tussen gebouwen tenminste 1.20 moet bedragen en de inhoud van een woning tussen de 100 en 1250m³ mag bedragen. De voorgevelbreedte van de dienstwoning dient minimaal 6 meter te bedragen. De maximale bouw- en goothoogte is als volgt geregeld: voor gebouwen die op de gevelwandtekening staan (kaart B) gelden de

maten zoals aangegeven op deze kaart B en de voorschriften van hoofdstuk IV (beschermd dorpsgezicht). Voor gebouwen die NIET op deze gevelwandtekening staan is op de plankaart een maximale goothoogte aangegeven en geldt de bestaande bouwhoogte als maximum.

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter. Burgemeester en wethouders kunnen onder in de voorschriften benoemde bepalingen nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van de aan- en uit- en bijgebouwen.

Autoboxen en bergplaatsen (art. 16)

De bestemming 'Autoboxen en bergplaatsen' is de bestemming die toegekend is aan stallingruimte voor motorvoertuigen, aanhangwagentjes, (brom)fietsen en dergelijke, en opslag van particuliere goederen. Net als bij de bestemming "woondoeleinden" (art. 8) komen hier dezelfde dubbelbestemmingen voor.

In de bouwvoorschriften is o.a. geregeld dat de gebouwen aaneen worden gebouwd en de maximale goothoogte aangegeven is op plankaart A.

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter. Burgemeester en wethouders kunnen onder in de voorschriften benoemde bepalingen nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van de aan- en uit- en bijgebouwen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (art. 17)

De bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' heeft betrekking op de bestaande wegen en verblijfsgebied. Net als bij de bestemming "woondoeleinden" (art. 8) komen hier dezelfde dubbelbestemmingen voor.

Nutsdoeleinden (art. 18)

De bestemming 'Nutsdoeleinden' is toegekend aan gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

Water (art. 19)

De Zuidgaag heeft de bestemming 'Water' gekregen.

Groenvoorzieningen (art. 20)

De voor 'Groenvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen en bermbeplantingen met de daarbij behorende wandelpaden en inritten. Binnen deze bestemming komen de dubbelbestemmingen "primaire waterkering" en "" archeologisch waardevol gebied" voor.

Begraafplaats (art. 21)

De begraafplaats heeft de bestemming 'Begraafplaats' gekregen.

Primair Waterkering (art. 22)

Ter bescherming van de waterkering en de daarbij behorende onderhouds- en beschermingszones is de dubbelbestemming 'Primair Waterkering' opgenomen. Gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor een waterkering met daarbij behorende andere bouwwerken. De overige aan deze gronden gegeven bestemmingen zijn secundair. Bebouwing is alleen toegestaan als de waterstaatsbelangen niet worden geschaad.

Waterstaatsdoeleinden (art. 23)

Ter bescherming van de waterstaatsdoeleinden en de daarbij behorende onderhouds- en beschermingszones is de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' opgenomen. Gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor een waterstaatsdoeleinden (beschermingszone bij de waterkering) met daarbij behorende andere bouwwerken. De overige aan deze gronden gegeven bestemmingen zijn secundair. Bebouwing is alleen toegestaan als de waterstaatsbelangen niet worden geschaad.

Archeologisch waardevol gebied (art. 24)

Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' opgenomen. Alle gronden binnen het plangebied zijn primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Alle andere bestemmingen ondergeschikt, met uitzondering van de bestemmingen primair waterkering en waterstaatsdoeleinden, die bovengeschild zijn aan deze bestemming. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologische onderzoek noodzakelijk zijn. Hiervan kan onder voorwaarden een vrijstelling worden verleend.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan voorziet niet in werken/ werkzaamheden uit te voeren door, of in opdracht van het gemeentebestuur.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1 Resultaten inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Historische Kern Maasland” heeft, conform de gemeentelijke inspraakverordening, vanaf 30 maart 2007 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarmee is aan de bevolking gelegenheid geboden van het bestemmingsplan kennis te nemen en hierover met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen. Op 29 maart 2007 heeft een inloopavond/informatieavond plaatsgevonden.

De Nota Inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Historische Kern Maasland is opgenomen in bijlage 1.

8.2 Resultaten overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is dit bestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Deze instanties zijn:

- Provincie Zuid-Holland
- VROM-Inspectie, regio Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Stadsgewest Haaglanden;
- Reconstructiecommissie Midden-Delfland;
- Ministerie LNV directie west;
- Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen;
- Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
- Kamer van Koophandel Haaglanden;
- LTO Noord, afdeling Delflands groen;
- Recreatieschap Midden-Delfland;
- Zuid Hollandse Milieufederatie;
- Vereniging voor behoud van Natuurmonumenten Nederland;
- Burgemeester en wethouders Maassluis;
- TenneT Zuid-Holland;
- Westland Energie Infrastructuur BV;
- Gastransport Services, District West;
- Burgemeester en wethouders gemeente Rijswijk;
- Burgemeester en wethouders gemeente Westland;
- Dagelijks Bestuur bedrijvenschap Harnaschpolder.

Dit overleg heeft geresulteerd in een tweetal wijzigingen in de toelichting en twee wijzigingen op de plankaart.

8.3 Resultaten inspraak ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 juni 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen. Deze is beantwoord in bijlage 6 van de toelichting. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de plankaart of de planvoorschriften.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

**Nota Inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Historische Kern
Maasland**

RECTIFICATIE BIJLAGE 2**Overzicht Rijksmonumenten Gemeente Midden-Delfland Kern Maasland**

Adres object	Monumentennummer
Burgemeester van der Leljkade 2	26558
Burgemeester van der Leljkade 3	26559
Burgemeester van der Leljkade 4	26560
Burgemeester van der Leljkade 5	26561
Burgemeester van der Leljkade 7	26662
Burgemeester van der Leljkade 10	26663
Burgemeester van der Leljkade 14	26564
Burgemeester van der Leljkade 16	26565
Burgemeester van der Leljkade 26	26566
Commandeurshof 1	26567
Doelstraat 2	26557
's-Herenstraat 15	26568
's-Herenstraat 20 en 21	26569
's-Herenstraat 24	26570
's-Herenstraat 28.29	26571
's-Herenstraat 34-35	26572
's-Herenstraat 36	26573
's-Herenstraat 47-48	26574
's-Herenstraat 52	26575
's-Herenstraat 53	26576
's-Herenstraat 56	26577
's-Herenstraat 60	26578
's-Herenstraat 61	26579
's-Herenstraat 67	26580
's-Herenstraat 68	26581
's-Herenstraat 75/ Langetaam 1	26582
's-Herenstraat 80 bij 77-78	26583
's-Herenstraat 79	26584
Kerkplein 1	26585
Kerkplein 2,3	26586
Kerkplein 6	518180
Kerkplein 7	26587
Kerkplein 10	26558
Kerkstraat 3	26589
Kerkstraat 4	26590

RECTIFICATIE BIJLAGE 3A

Overzicht panden op de lijst gemeentelijke monumenten gelegen in dit

plangebied (reeds aangewezen)

Stand van zaken per 1-1-2009

1. Commandeurshof 3
2. Commandeurshof 4
3. Commandeurshof 9
4. Commandeurskade 13
5. Commandeurskade 14
6. Doelstraat 14
7. Doelstraat 16-18
8. 's-Herenstraat 6
9. 's-Herenstraat 11-12
10. 's-Herenstraat 13-14
11. 's-Herenstraat 37
12. 's-Herenstraat 38-39
13. 's-Herenstraat 40
14. 's-Herenstraat 42
15. 's-Herenstraat 43
16. 's-Herenstraat 54
17. 's-Herenstraat 63
18. 's-Herenstraat 66
19. 's-Herenstraat 74
20. 's-Herenstraat 81
21. 's-Herenstraat 82
22. 's-Herenstraat 83
23. Kluiskade 1
24. Kluiskade 4
25. Kluiskade 5
26. Kluiskade 13
27. Burgemeester van der Leljkade 15
28. Burgemeester van der Leljkade 17
29. Burgemeester van der Leljkade 24
30. Burgemeester van der Leljkade 25
31. Stationsstraat 1
32. Stationsstraat 9

BIJLAGE 3B

Overzicht panden op de conceptlijst gemeentelijke monumenten gelegen

binnen dit plangebied

Stand van zaken per 1-1-2009

1. Commandeurskade ongenummerd toegangshek begraafplaats
2. Commandeurskade 1
3. Doelstraat 6-8
4. 's-Herenstraat 2
5. 's-Herenstraat tegenover 12 (brug)
6. 's-Herenstraat 23
7. 's-Herenstraat 50
8. 's-Herenstraat tegenover 75, brug
9. Kerkplein hek
10. Kerkplein 8
11. Kerkplein 12
12. Kerkplein lantaarns
13. Kerkstraat 5
14. Kerkstraat bij 9
15. Kluiskade 9
16. Burgemeester van der Leljkade 28a -29
17. Burgemeester van der Leljkade 30
18. Stationsstraat 7
19. Stationsstraat 13
20. Stationsstraat 14

BIJLAGE 4

Resultaten berekeningen luchtkwaliteit

BIJLAGE 5

**Toelichting bij het besluit tot vaststelling van een beschermd dorpsgezicht
ex artikel 20 van de Monumentenwet**

BIJLAGE 6

Nota afdoening zienswijzen