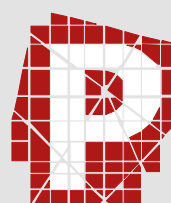


**Ruimtelijke
onderbouwing**
Groepsaccommodatie
Oostgaag 43

**Gemeente
Midden-Delfland**



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Datum: 5 oktober 2020

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM19021

Opdrachtgever: Familie van Loenen



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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	15
4.1	Bedrijven en milieuzonering	15
4.2	Geluidhinder	16
4.3	Flora en Fauna	16
4.4	Bodem	16
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Externe Veiligheid	17
4.7	Archeologie	19
4.8	Waterhuishouding	20
4.9	Verkeer en Parkeren	22
5	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	24
5.1	Economische uitvoerbaarheid	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6	Bijlagen	25



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Oostgaag 43 staat een monumentale boerderij. De agrarische bedrijfsvoering op de locatie is al langere tijd beëindigd, vanaf 1988. De gronden van de monumentale boerderij met de bijbehorende schuren zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als Wonen en Tuin. De bijbehorende gronden achter de boerderij, zo'n circa 7 hectare, wordt verhuurd aan agrariërs in de omgeving. In de huidige situatie vindt in een deel van de huidige schuur verhuur van feestkleding en artikelen plaats. Voor de locatie zelf is gezocht naar een nieuwe extra bedrijfsmatige invulling, mede om het monumentale pand in stand te kunnen houden. De eigenaren van de locatie blijven in het pand wonen.

Het plan is om de grootste schuur om te bouwen tot een groepsaccommodatie voor recreatief gebruik (familie weekenden e.d.). Wanneer het niet voor recreatief gebruik verhuurt wordt, kunnen de algemene (niet slaap-) ruimten verhuurt worden ten behoeve van vergaderingen/cursussen etc.

De huidige bestemming voor de locatie is Agrarisch. Deze bestemming staat het recreatief gebruik en het gebruik ten behoeve van vergaderingen niet toe. De gemeente heeft aangegeven in principe positief tegenover de ontwikkeling te staan mits dit goed ruimtelijk onderbouwd kan worden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een omgevingsvergunning vereist met daarbij een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document voorziet in de goede ruimtelijke onderbouwing en zal toegevoegd worden aan de omgevingsvergunning.

1.2 Leeswijzer

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

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



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Oostgaag. De Gaag is een watergang die door de gemeente Midden Delfland stroomt en de kernen Maasland, Schipluiden en Den Hoorn verbindt. Aan de Oostgaag zijn diverse functies gelegen. Het is overwegend wonen en agrarisch bedrijf maar op diverse plekken komen ook andere bedrijven en horeca voor. Direct ten noordoosten van de planlocatie ligt een agrarisch bedrijf. Ten zuidwesten ligt een reguliere woning. Aan de noordkant, de achterkant van de locatie is agrarisch weiland en aan de zuidkant ligt de Gaag.



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



Uitsnede luchtfoto met globale plangrens (bron: Google Earth)

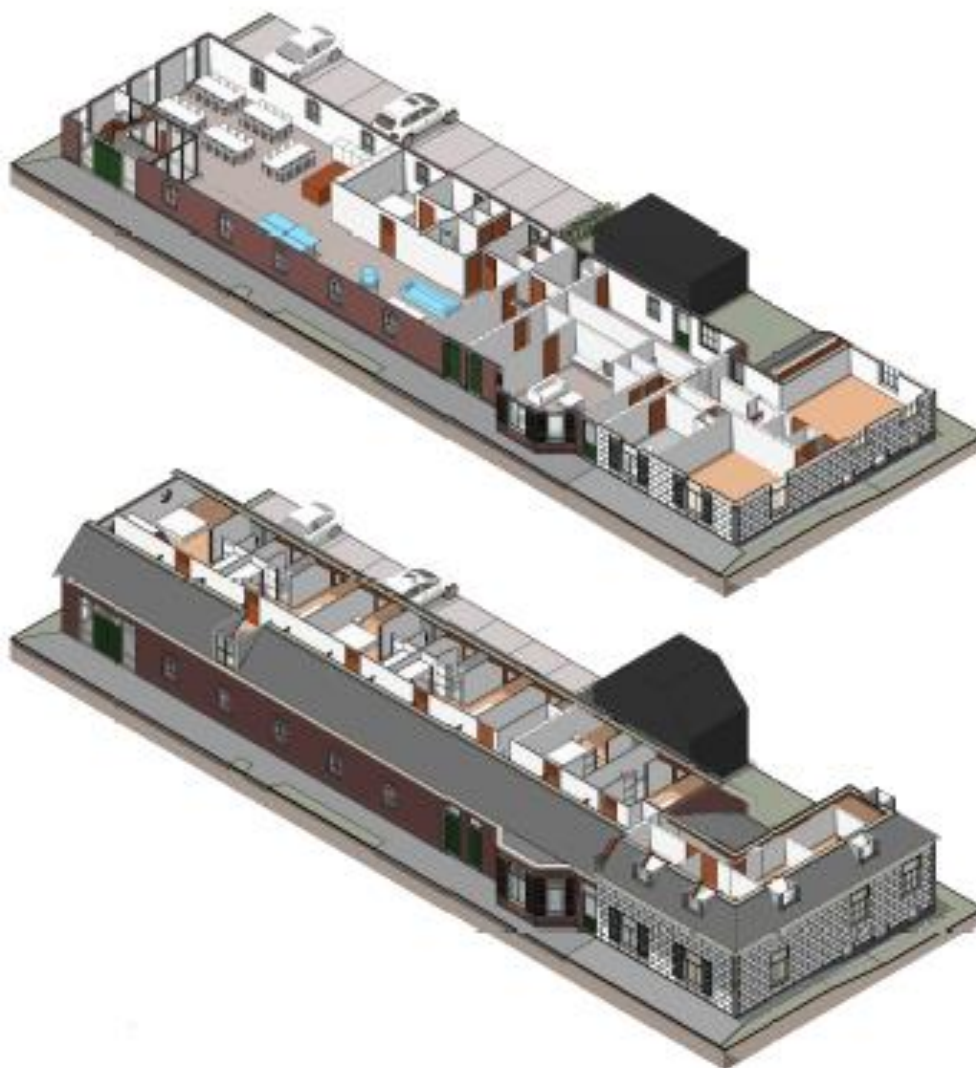


2.2 Beschrijving plan

Het plan betreft het mogelijk maken van een groepsaccommodatie tot maximaal 32 personen. De groepsaccommodatie is voor recreatief gebruik voor bijvoorbeeld familieweekenden. Daarnaast kunnen de gemeenschappelijke ruimten ook verhuurd worden ten behoeve van vergaderingen of seminars tot maximaal 25 personen. Aan de noordoostzijde van de schuur worden parkeerplaatsen ingericht om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te kunnen lossen.

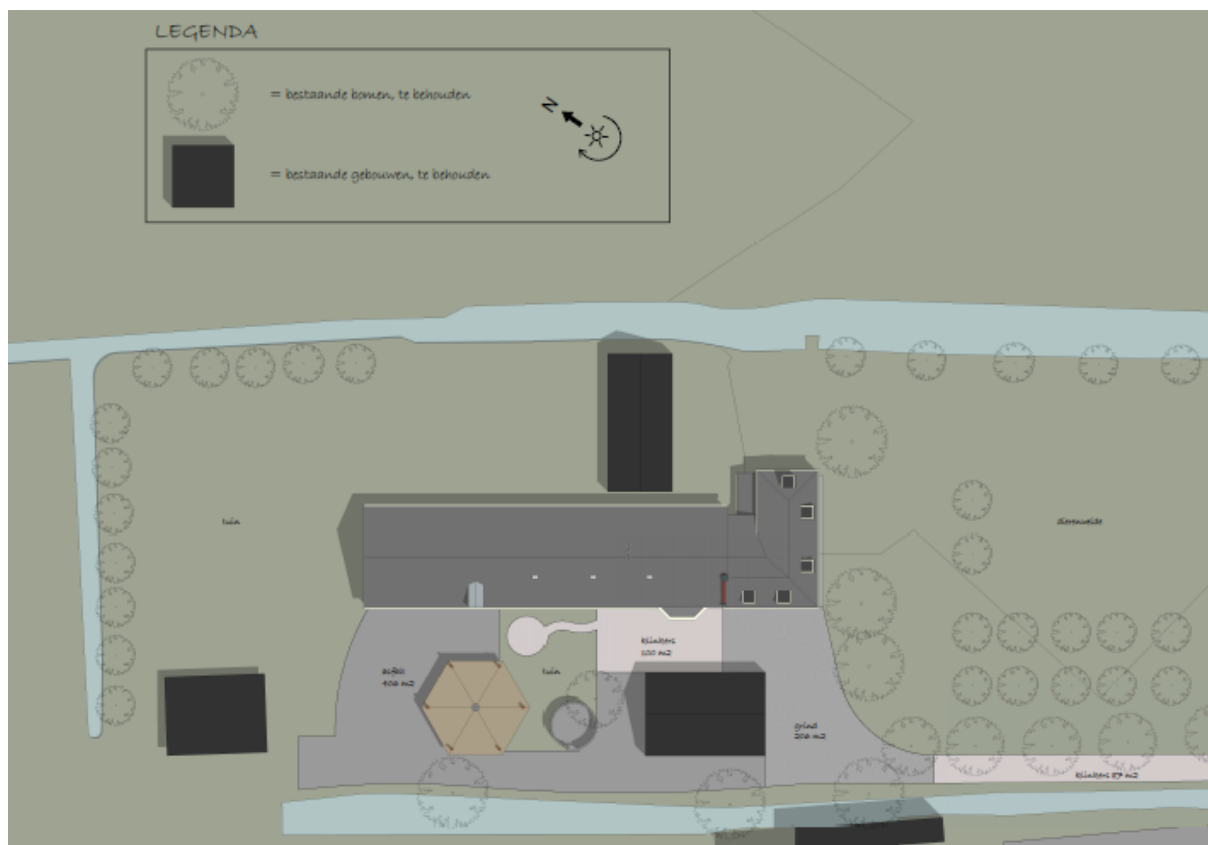
De werkzaamheden om de groepsaccommodatie in te richten beperken zich tot een interne verbouwing, en enkele aanpassingen qua gevelopeningen en de toevoeging van dakramen. Het erf zal ook heringericht worden met half-verharding en hagen/ bomen. Er zullen geen bomen gekapt worden.

De aanvraag houdt dus in om in aanvulling op het toegestaan gebruik van wonen ook recreatief gebruik toe te staan voor overnachting van groepen en voor vergaderingen\cursussen\trainingen\seminars inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen.

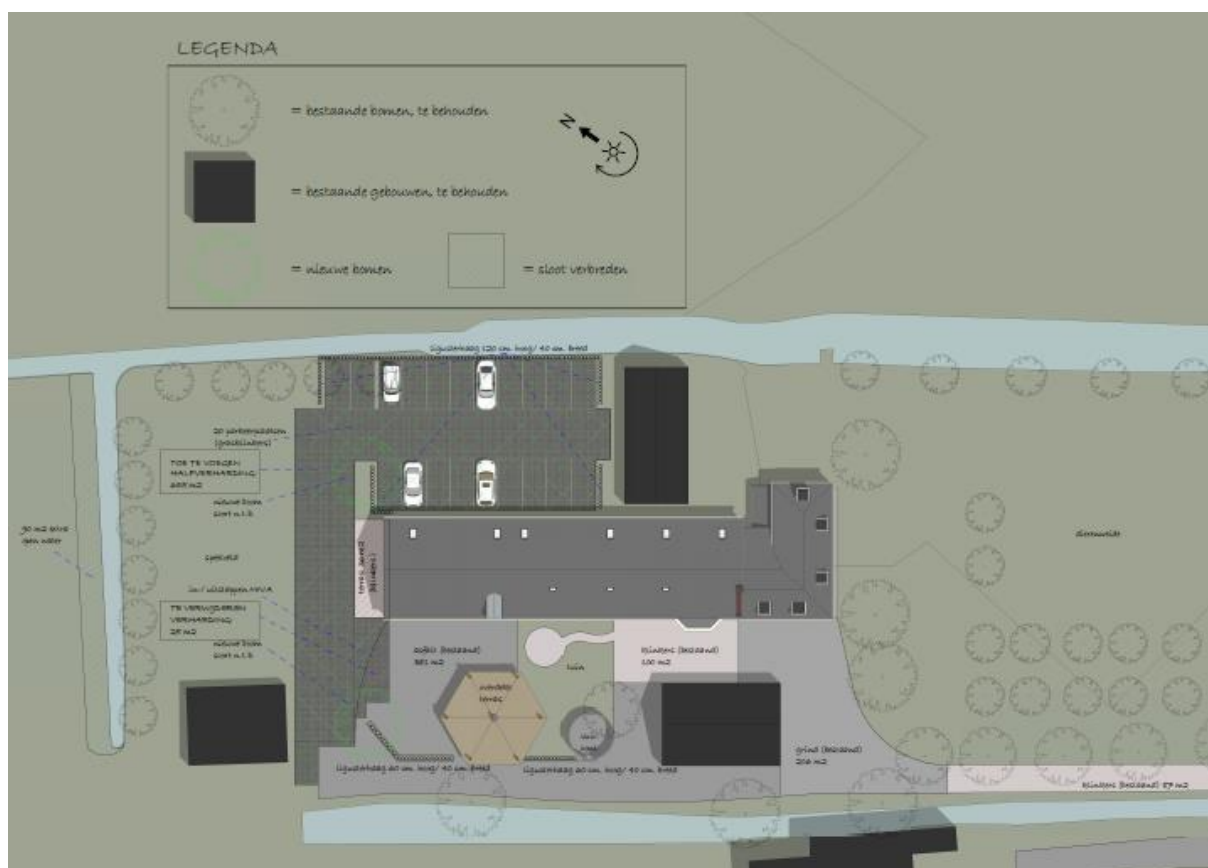


3D ontwerp nieuwe indeling schuur (bron Wubben.Chan architecten)





Terreininrichting bestaande situatie (bron: Wubben.Chan architecten)



Terreininrichting toekomstige situatie (bron: Wubben.Chan architecten)



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Planspecifiek

Dit plan betreft het mogelijk maken van een groepsaccommodatie voor nachtverblijf van groepen en of het gebruik van vergaderruimte op een voormalig agrarisch perceel (nu bestemd als wonen). Gezien de kleinschaligheid is er geen direct raakvlak met het rijksbeleid. Er is geen sprake van strijd met de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Op basis van jurisprudentie is de definitie van stedelijke ontwikkeling nader bepaald. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen. Overige ontwikkelingen vallen onder de definitie als deze groter is dan 500 m². Bij nieuwbouw geldt deze 500 m² niet als harde ondergrens.

Planspecifiek

Door onderhavige planologische ontwikkeling worden geen woningen toegevoegd. Het plan is dan ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling van 11 woningen of meer. De delen van de schuur die ingericht worden voor de nieuwe functie hebben een oppervlakte van ca. 355 m². De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.



3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

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

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

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

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



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

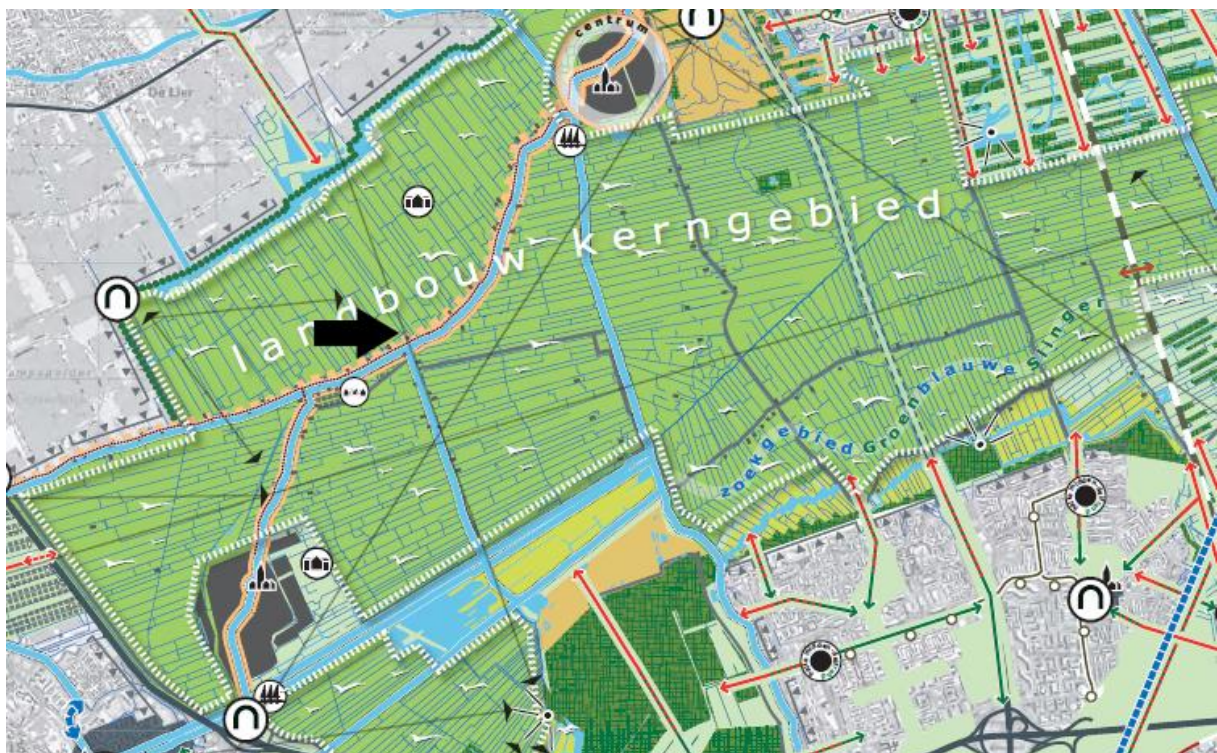
Planspecifiek

Het plan betreft het mogelijk maken van de bestaande schuur als groepsaccommodatie en vergaderruimte. Op het erf zullen parkeerplaatsen gerealiseerd worden en zal de tuin met extra bomen en hagen aangekleed worden. Er vinden geen ingrepen in de landschappelijke structuur of ingrepen in de monumentale uitstraling van het pand plaats. Als gevolg van voorliggend plan worden dan ook geen belangen van de provincie zoals bedoeld in de structuurvisie en of de verordening geschaad.

3.2.2 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

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

Het LOP vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) en projecten.



Uitsnede visiekaart Landschapsontwikkelingsplan (plangebied nabij zwarte pijl)



Planspecifiek

Het plangebied ligt in het landbouw kerngebied. Het beleid in de visie gaat vooral in op het behoud van agrarische activiteiten, het behoud van weidevogels en het beperken van paardenhouderijen. Het voorliggende plan houdt geen extra bebouwing in en ook geen ingrepen in de landschappelijke structuur. De kernfuncties van het gebied worden niet aangetast door het beoogd gebruik. Daarmee is de voorgestelde planologische wijziging niet in strijd met het LOP.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Midden—Delfland

Op 5 juli 2011 heeft het gemeentebestuur de structuurvisie "Midden---Delfland® 2025" vastgesteld. Deze visie vormt de basis en het kader voor de periode tot 2025 en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid, zoals onder andere vastgelegd in de hierboven genoemde beleidsdocumenten. Om de dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland in 2025 duurzaam aantrekkelijk, karakteristiek en levendig te laten zijn, is in de structuurvisie per dorp een uitwerking van het beleid opgenomen. Tevens vormt het document een kapstok en toetsingskader voor concrete (bouw)plannen.

Planspecifiek



Visiekaart uit structuurvisie Midden Delfland (plangebied nabij oranje pijl)

De structuurvisie gaat met name in op ontwikkeling van de kernen. De ruimtelijke kaders worden in het LOP voor het buitengebied al voldoende gegeven. Het buitengebied is belangrijk voor recreatie, voor zowel bewoners als toeristen. De Gaag is daarbij een belangrijk verbindende structuur. De voorgenomen ontwikkeling van een groepsaccommodatie sluit aan op het goed kunnen beleven van de



kwaliteiten van het buitengebied. Het plan is daarmee in lijn met de structuurvisie. Er vloeien geen randvoorwaarden voort uit de structuurvisie die van toepassing zijn.

3.3.2 Woonvisie Midden---Delfland 2010---2025

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

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

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

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

Diversiteit en keuzevrijheid

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonvisie omdat het aantal woningen niet toe of afneemt.

3.3.3 Woonagenda

In maart 2017 is de woonagenda Midden-Delfland voor de periode 2016-2020 door de gemeente vastgesteld. Met deze woonagenda geeft de gemeente nadere invulling aan de in de woonvisie 2010-2025 geformuleerde doelstellingen. De woonagenda voorziet in de behoefte aan aanscherping en



concreter maken van de woonvisie, vooral ten aanzien van de drie dorpen. De woonagenda is het ambitiedocument voor de komende jaren: 2016-2020.

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonagenda omdat het woningaanbod niet wordt gewijzigd door het plan.

3.3.4 Toeristisch recreatief beleidskader Midden-Delfland 2012

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

Planspecifiek

In het beleidskader is specifiek beleid opgenomen voor verblijfsaccommodaties. Dit is in de eerste plaats verwoord in een algemeen streefbeeld: *Als gemeente Midden-Delfland streven wij daarom naar een gedifferentieerd aanbod van verblijfsvoorzieningen, variërend in grootte, locatie en doelgroep, dat past bij het karakter en imago van Midden-Delfland.*

Daarnaast is speciaal voor het buitengebied het staande beleid aangehaald en in het beleidskader opnieuw van toepassing verklaard.

Agrarisch kerngebied

Kleinschalige verblijfsvoorzieningen passen het beste in het agrarisch kerngebied is. De gemeente Midden-Delfland heeft daarom al in 2010 een beleidskader opgesteld, genaamd 'beleidskader recreatieve verblijfsvoorzieningen'. Dit beleidskader heeft als doel:

- De verschillende vormen van verblijfsvoorzieningen definiëren en verschillen in wet- en regelgeving duiden.*
- Duidelijkheid verschaffen over de mogelijkheden voor logiesaccommodaties in de huidige en toekomstige bestemmingsplannen.*
- Aangeven welke acties er nodig zijn om de gewenste vormen van verblijfsrecreatie te vertalen naar de verschillende gemeentelijke juridische kaders*

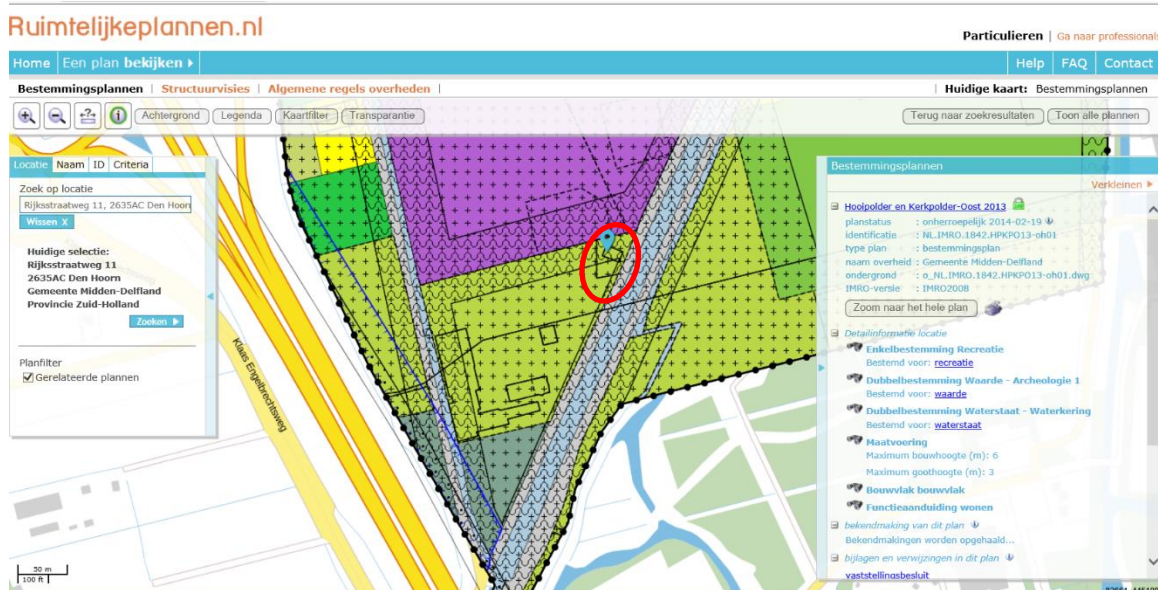
De uitgangspunten en inzichten die het beleidskader recreatieve verblijfsvoorzieningen in 2010 vorm hebben gegeven voldoen nog steeds en maakt daarom integraal onderdeel uit van dit beleidskader Recreatie en Toerisme.

Voorliggend plan voorziet in een groepsaccommodatie. Dit is een doelgroep waarvoor nog niet veel ruimte is in Midden Delfland. Het plan faciliteert daarmee een nieuwe doelgroep wat een ambitie is van het beleidskader. Het plan is dan ook in overeenstemming met het kader.



3.3.5 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' vastgesteld op 25 juni 2013 en 'Buitengebied Gras, 1e herziening' vastgesteld op 26 maart 2019.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het perceel heeft de bestemming Wonen. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 en Waterstaat – Waterkering. Om de situatie correct planologisch te regelen is een nieuw bestemmingsplan nodig of een uitgebreide omgevingsvergunning waarin toegestaan wordt dat afgeweken wordt van het bestaande gebruik. Voor het plan is gekozen om de ontwikkeling middels een uitgebreide omgevingsvergunning, met ruimtelijke onderbouw, mogelijk te maken. Voorliggende onderbouw is ten behoeve van deze omgevingsvergunning.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Planspecifiek

Het gebruik van de locatie wijzigt naar recreatie voor groepsverblijf en of vergaderfaciliteiten. Op basis van de VNG bedrijvenlijst kent dit type inrichting (zie onderstaande uitsnede van de tabel) een milieuhindercategorie van 1 met een aan te houden afstand tot gevoelige bestemmingen van 10 meter. Dit geldt voor een gebied aangeduid als rustige woonwijk.

55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra

De afstand tot het bouwvlak van het noordoostelijk gelegen agrarisch bedrijf bedraagt ca. 28 meter. De afstand tot de feitelijke bedrijfswoning bedraagt ca. 75 meter. Hierbij wordt dus voldoende afstand gehouden tot de potentieel mogelijke bedrijfswoning (een bedrijfswoning van derden is een gevoelige bestemming waarmee rekening gehouden dient te worden).

De feitelijke afstand tussen de nieuwe schuur en de woonbestemming aan de zuidwestzijde bedraagt ca 30 meter. De afstand tussen de woonbestemmingen van het plangebied en het zuidwestelijk gelegen perceel bedraagt maar 3,5 meter. Het recreatief gebruik vindt in de schuur en buiten aan de achterzijde van de schuur plaats. Ook het parkeren vindt aan de andere zijde van de schuur plaats gezien vanaf de zuidwestelijk gelegen woning. Op pagina 7 is in de toekomstige situatietekening de plek van het recreatief gebruik ingetekend. Vanaf de zuidwestelijk gelegen woning is het terras achter de vuilcontainer en de hooiberg het meest nabijgelegen recreatief gebruik. De afstand van het bouwvlak van wonen en het terras bedraagt ca. 30 meter. Het plan houdt daarmee voldoende afstand tot de zuidwestelijk gelegen woonbestemming.

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor het plan.



4.2 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigt het gebruik voor een deel van het perceel van wonen naar recreatie. De nieuw mogelijk gemaakte functie is geen geluidgevoelige functie. Akoestisch onderzoek voor voorliggend plan is dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft enkel inpassende fysieke wijzigingen met een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen. Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. Voor voorliggend plan hoeven geen bomen gekapt, panden gesloopt, watergangen gedempt of bosschages te worden verwijderd. Er is daarom geen sprake van nadelige effecten op de ecologie. Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.4 Bodem

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

Planspecifiek

Voor voorliggend plan wijzigt de bestemming wel maar de gevoelige functie wonen is reeds toegestaan. De nieuwe recreatieve functie stelt geen hogere milieueisen aan de bodem als het woongebruik. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Luchtkwaliteit

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



(jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

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

Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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

Planspecifiek

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

4.6 Externe Veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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



Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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

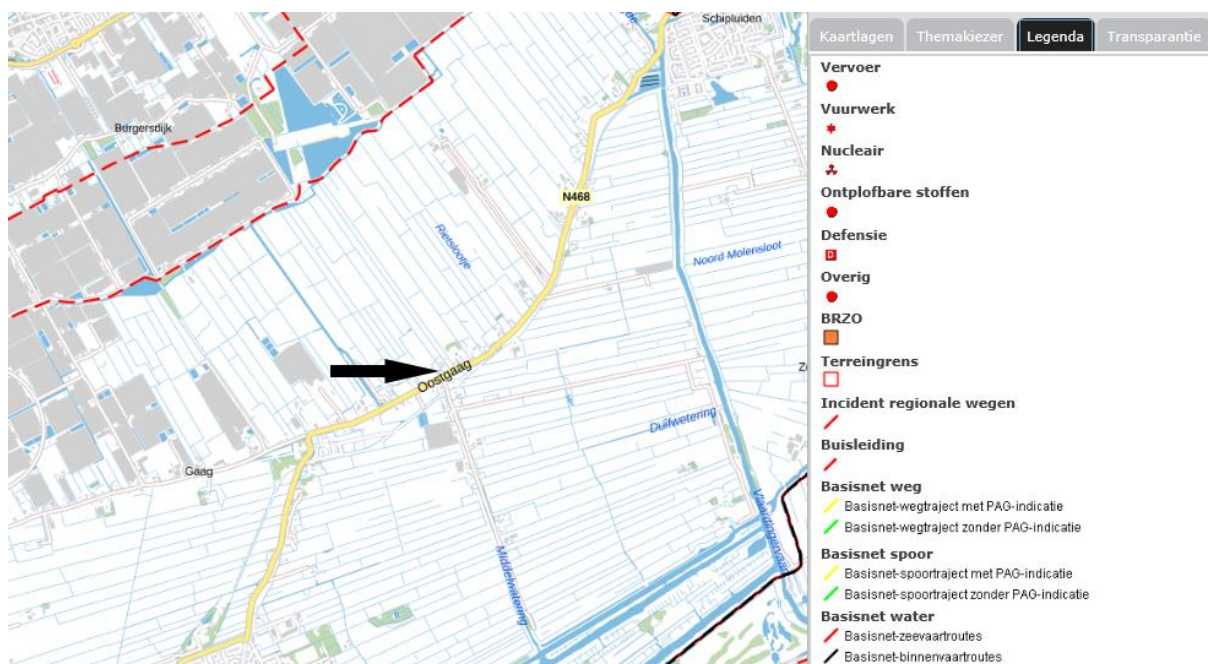
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd, zie volgende pagina.





Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied nabij pijl

De kaart geeft aan dat er geen Bevi-inrichtingen of andere inrichtingen met risico's t.a.v. externe veiligheid in de omgeving aanwezig zijn. Tevens zijn er geen transportroutes en of buisleidingen in de directe nabijheid het plangebied aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.7 Archeologie

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het gebruik van een deel van het perceel naar recreatief gebruik voor een groepsaccommodatie en of een vergaderfaciliteit. De ondergrond zal voor dit plan niet geroerd worden. Het plan heeft dan ook geen nadelige effecten voor eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.



4.8 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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

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

Nationaal Waterplan

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

Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerplan 2016-2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap, heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en samen met gemeenten werken wij aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen.



Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners en werken we aan het waterbewustzijn om draagvlak te vergroten.

Ambities:

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

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht. De actuele versie van de handreiking is te vinden op de website van Delfland en via deze link: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het gebruik van een deel van het perceel naar recreatief gebruik voor een groepsaccommodatie en of een vergaderfaciliteit. Het bouwvlak wordt niet gewijzigd. Er worden geen watergangen verlegd.

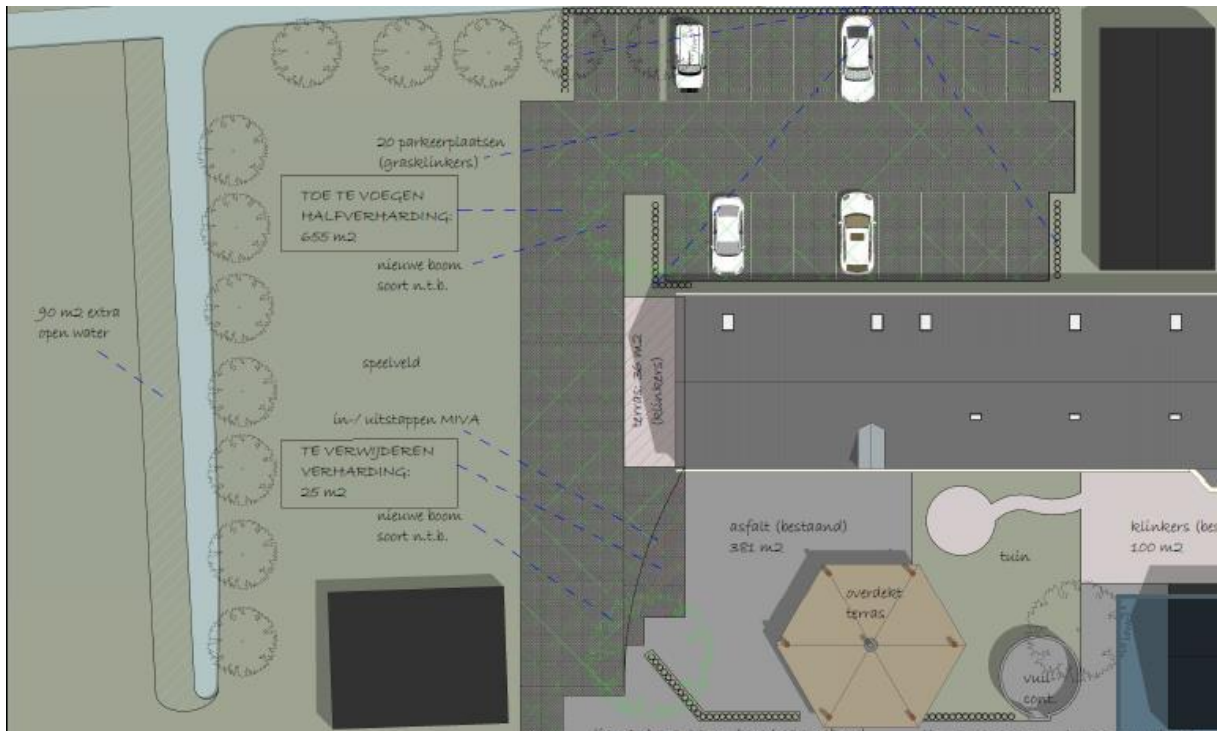
Verharding

Er worden parkeervoorzieningen aangelegd, een terras en de toegangsweg wordt verlengd. De toegangsweg en parkeerplaatsen worden uitgevoerd in graskeien en het terras in klinkers. Het hemelwater zal vanaf de graskeien en het terras rechtstreeks in het omliggende maaiveld stromen

Om te bepalen of de toename van verharding, op basis van de regels van het hoogheemraadschap, leidt tot verplichte watercompensatie is de digitale watersleutel ingevoerd, zie bijlage 1.

In de bestaande situatie is 1.296 m² verhard. In de toekomstige situatie 1.962 m². Dit betreft verharding en bebouwing samen. In overleg met het hoogheemraadschap is bepaald dat de halfverharding voor 50% als verhard oppervlakte meegenomen mag worden. Het resultaat van de watersleutel is dat als gevolg van de toename van verharding 90 m² aan compensatie in de vorm van open water vereist wordt. Dit oppervlakte wordt gerealiseerd door de sloot aan de westzijde van het plangebied te verbreden. Zie voor de uitwerking de afbeelding op de volgende pagina.





Uitsnede toekomstige situatie met aan de westzijde de verbrede sloot (bron: Wubben.Chan architecten)

Waterkering

Aan de voorzijde van de bebouwing langs de Oostgaag ligt een Waterkering. Het plan blijft buiten de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering en heeft geen effect op deze kering.

Afvalwater

Het vuilwater zal, gelijk als in de bestaande situatie, via de rioolaansluiting van 43 afgevoerd worden. Het hemelwater op de nieuwe bestrating zal afgevoerd worden op het omliggende maaiveld. Het hemelwaterafvoer van de daken wijzigt niet.

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

4.9 Verkeer en Parkeren

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

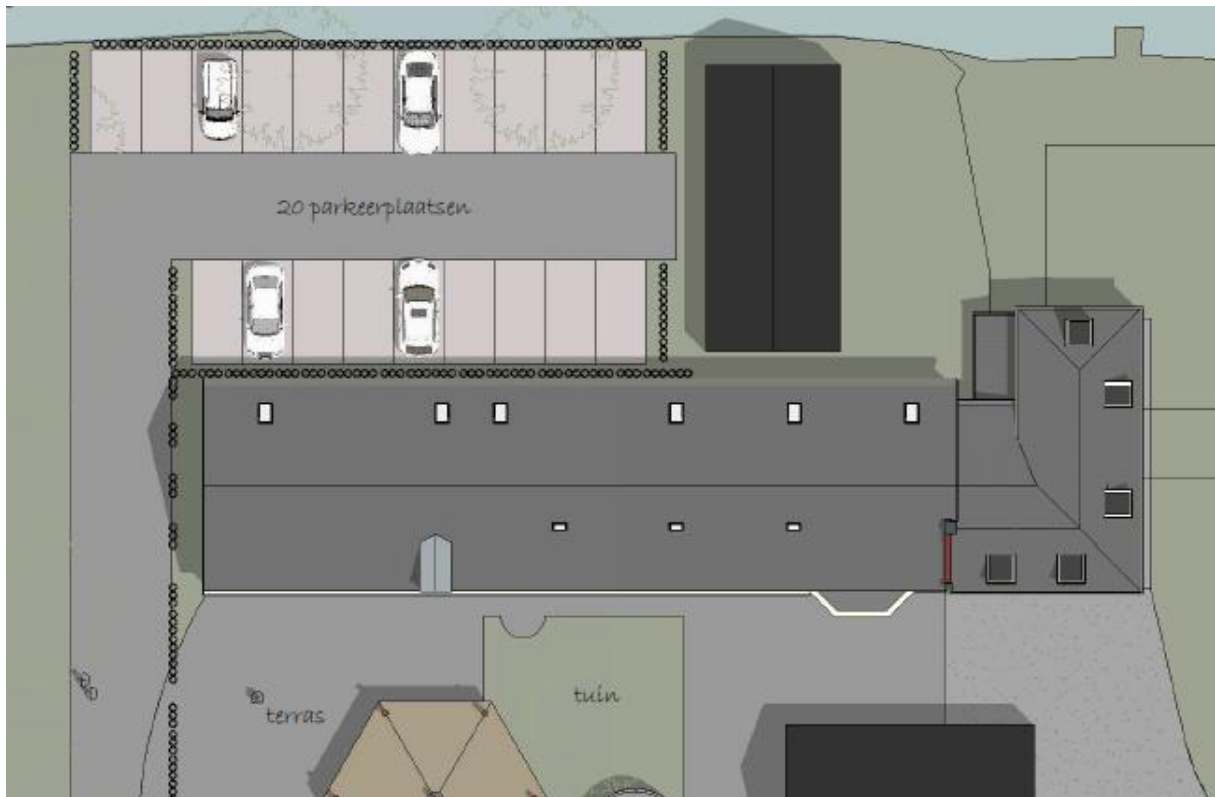
Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het gebruik van een deel van het perceel naar recreatief gebruik voor een groepsaccommodatie en of een vergaderfaciliteit. Om het benodigd aantal parkeerplaatsen te bepalen is de Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012 geraadpleegd. Het vigerend bestemmingsplan schrijft ook voor dat bij een omgevingsvergunning voor het wijzigen van gebruik de vigerende gemeentelijke parkeernota gebruikt moet worden.

In de nota staat bij Horeca onder hotel dat in het buitengebied een parkeernorm van 1,2 per kamer aangehouden moet worden. In het plan zijn 1 zespersoonskamer, 4 vierpersoonskamers en 5



tweepersoonskamers opgenomen. Voor de zes- en vierpersoonskamers worden respectievelijk 3 en 2 hotelkamers aangehouden. Het benodigd aantal parkeerplaatsen komt daarmee op $(3 \times 1,2) + 4 (4 \times 1,2) + (5 \times 1,2) = 19,2$ parkeerplaatsen. In het plan zijn 20 parkeerplaatsen opgenomen. Er wordt daarmee voorzien in voldoende parkeerplaatsen.



Inrichtingstekening met parkeren toekomstige situatie (bron: Wubben.Chan architecten)

Tot slot is er geen aanleiding om aan te nemen dat de toename van het aantal bezoekers op de locatie niet afgewikkeld kan worden via de Oostgaag. Dit is een doorgaande provinciale weg voldoende gedimensioneerd voor het extra aantal voertuigen.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren komen dan ook geen belemmerende voorwaarden.



5 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

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

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de standaard omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen.



6 Bijlagen

1. Watersleutel Hoogheemraadschap Delftland, 7 juni 2019

