

# Ruimtelijke Onderbouwing

| *t.b.v. het realiseren van een 9 appartementen*  
| *aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden*



## **Ruimtelijke Onderbouwing**

*Voor het realiseren van 9 appartementen in het voormalige kerkgebouwd aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden*

*Opdrachtgever : Van Spelden Bouwadvies & Tekenburo*  
*Opgesteld door : Legalexion*  
*Opsteller : mr. A.G. van Keulen*  
*Datum : 19 augustus 2016*  
*Versie : 2*  
*Kenmerk : 16172*

# Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1    Aanleiding .....	4
1.2    Ligging plangebied .....	4
1.3    Planologisch regime .....	4
1.4    Leeswijzer .....	5
<b>2 RUIMTELIJKE BELEID.....</b>	<b>6</b>
2.1    Nationaal beleid.....	6
2.1.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	6
2.1.2    Besluit ruimtelijke ordening .....	6
2.2    Provinciaal beleid.....	7
2.2.1    Visie Ruimte en Mobiliteit.....	7
2.2.2    Verordening Ruimte 2014.....	8
2.3    Regionaal beleid .....	8
2.4    Gemeentelijk beleid .....	8
2.4.1    Structuurvisie Midden-Delfland 2025.....	8
2.4.2    Woonvisie Midden-Delfland 2010 - 2025 .....	9
2.5    Conclusie ruimtelijk beleid .....	10
<b>3 PROJECTOMSCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1    Bestaande situatie .....	11
3.2    Nieuwe situatie.....	11
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>14</b>
4.1    Water .....	14
4.2    Leidingen .....	14
4.3    Bedrijven en zonering .....	15
4.4    Bodem .....	15
4.5    Externe veiligheid .....	16
4.6    Geluid.....	16
4.7    Luchtkwaliteit .....	17
4.8    Flora en fauna.....	18
4.9    Archeologie .....	19
4.9.1    Algemeen .....	19
4.9.2    Bestemmingsplan .....	19
<b>5. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN.....</b>	<b>20</b>
5.1    Parkeren.....	20
5.2    Verkeersontsluiting en bereikbaarheid .....	20
<b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>21</b>
6.1    Economische uitvoerbaarheid .....	21
6.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	21
<b>7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES.....</b>	<b>22</b>
<b>Overzicht bijlagen.....</b>	<b>22</b>

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden bestaat het voornemen om aldaar 9 appartementen te realiseren. De betreffende appartementen worden gerealiseerd in een bestaand kerkgebouw. Daartoe wordt het kerkgebouw grondig aangepast, waarbij er twee verdiepingen worden aangebracht, een aantal balkons en een galerij (in hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de inhoud van het plan). Tevens voorziet het plan naast het voormalige kerkgebouw in een bijgebouw met daarin 9 bergingen ten behoeve van de appartementen.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dr. J. de Koninglaan nummer 2 te Schipluiden (kadastraal bekend als Gemeente Schipluiden, sectie B, nummer 1107 en 3106). Het perceel is 860 m<sup>2</sup> groot. Op de betreffende locatie is nu bebouwing aanwezig. In hoofdstuk 3 zal verder worden ingegaan op de karakteristieken van de planlocatie.



Luchtfoto planlocatie te Schipluiden (projectgebied: rode pijl)

Bron: Google Earth

### 1.3 Planologisch regime

Ingevolge het vigerende planologische regime, namelijk het bestemmingsplan 'Kern Schipluiden', vastgesteld 27 januari 2009, is de realisatie van appartementen ter plaatse niet mogelijk. Op de planlocatie rust immers de bestemming 'maatschappelijk'. De functie van 'wonen' past niet binnen deze bestemming. Tevens wordt binnen de bestemming 'groen' een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de appartementen. De planregels laten een dergelijk gebruik binnen de bestemming 'groen' echter niet toe.



De gemeente Middel-Delfland heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de bouw van de appartementen. Daarvoor dient wel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden verleend. Middels het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning dient een zogenaamde 'Goede Ruimtelijke Onderbouwing' te bevatten. Dit document voorziet daarin.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Schipluiden' (projectlocatie: zie rode pijl)*

#### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. In hoofdstuk 3 worden een stedenbouwkundige beschrijving gegeven van de bestaande en van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 benoemt één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg. Hoofdstuk 6 bevat ten slotte nog een samenvatting met conclusies.

## 2 RUIMTELIJKE BELEID

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor het plangebied. Zowel het nationaal, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

### 2.1 Nationaal beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Met de realisatie van de appartementen aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden zijn geen nationale belangen in het geding.

#### 2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

In dit kader wordt nader stilgestaan bij de ladder voor duurzame verstedelijking welke sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- *Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;*
- *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*
- *Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.*

Voor het plan van de herontwikkeling van het kerkgebouw ten behoeve van 9 appartementen dient echter allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

*“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Nu in onderhavig geval sprake is van het verbouwen van een bestaand kerkgebouw, binnen een bestaande bebouwde kom, in een bestaand bebouwd gebied, waarbij er geen relevante toename plaatsvindt van het ruimtebeslag, kan hier redelijkerwijs niet gesproken worden van een 'stedelijke ontwikkeling'. Dat betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking hier geen verdere toepassing behoeft.

Gelet op het voorgaande zijn er geen nationale belangen in het geding die een belemmering vormen voor de realisatie van de betreffende appartementen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterrainen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Verder zet de provincie in de VRM in op vier belangrijke hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen;
2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Een van de 4 thema's van de VRM betreft 'het beter benutten en opwaarderen'. De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie (mede aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zie hierboven).

In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing met beperkte omvang. Onderhavig plan sluit goed aan op de doelstellingen van de VRM, door bestaande bebouwing binnen een stedelijke omgeving te benutten voor de functie 'wonen'.

## **2.2.2 Verordening Ruimte 2014**

De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De herontwikkeling aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden betreft een plan dat gerealiseerd wordt binnen 'het bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied laat de Verordening Ruimte 2014 nieuwe ontwikkelingen toe. Ingevolge de Verordening Ruimte dient dan wel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing, waaruit reeds blijkt dat de duurzaamheidsladder geen belemmering vormt voor dit plan. Ook voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

De Verordening Ruimte 2014 vormt geen belemmering voor onderhavig plan aan de Dr. J. de Koninglaan.



## **2.3 Regionaal beleid**

In het kader van het regionale beleid wordt kort stilgestaan bij de 'Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025'. Deze visie is opgesteld in 2005. Midden-Delfland bezit het laatste nog open veenweidegebied in het zuidwestelijk deel van de Randstad. Het is een waardevol agrarische cultuurlandschap tussen Rotterdam en Den Haag; een echt 'oer-Hollands' landschap met weidse uitzichten en de koe in de wei. In dit landschap kunnen de ca. 1,5 miljoen inwoners van deze drukbevolkte regio nog terecht voor de beleving van ruimte en stilte. Het biedt mogelijkheden voor fietsen, wandelen, skeeleren, kanoën e.d., en men kan er genieten van de natuur. Daarnaast heeft een groen gebied als Midden-Delfland een gunstig effect op het vestigingsklimaat van (internationale) bedrijven en draagt het bij om van de Randstad een toonaangevende regio met internationale allure te maken. Voor de kwaliteit van de leefomgeving is het erg belangrijk dat deze kwaliteiten van Midden-Delfland worden behouden en waar mogelijk ook worden versterkt.

De gemeente Midden-Delfland heeft als één van haar kernopgaven bovengenoemde ambitie te verwezenlijken.

De gebiedsvisie ziet met name op de inrichting en kwaliteit van het buitengebied, de gebieden buiten de kernen en de centra. De projectlocatie ligt echter in de kern van Schipluiden. Voor de projectlocatie aan de Dr. J. de Koninglaan doet de gebiedsvisie dan ook geen uitspraken.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Structuurvisie Midden-Delfland 2025**

Wat betreft het gemeentelijk beleid is het van belang stil te staan bij de 'Structuurvisie Midden-Delfland 2025'. Deze structuurvisie is op 5 juli 2011 door de raad van Midden-Delfland vastgesteld.

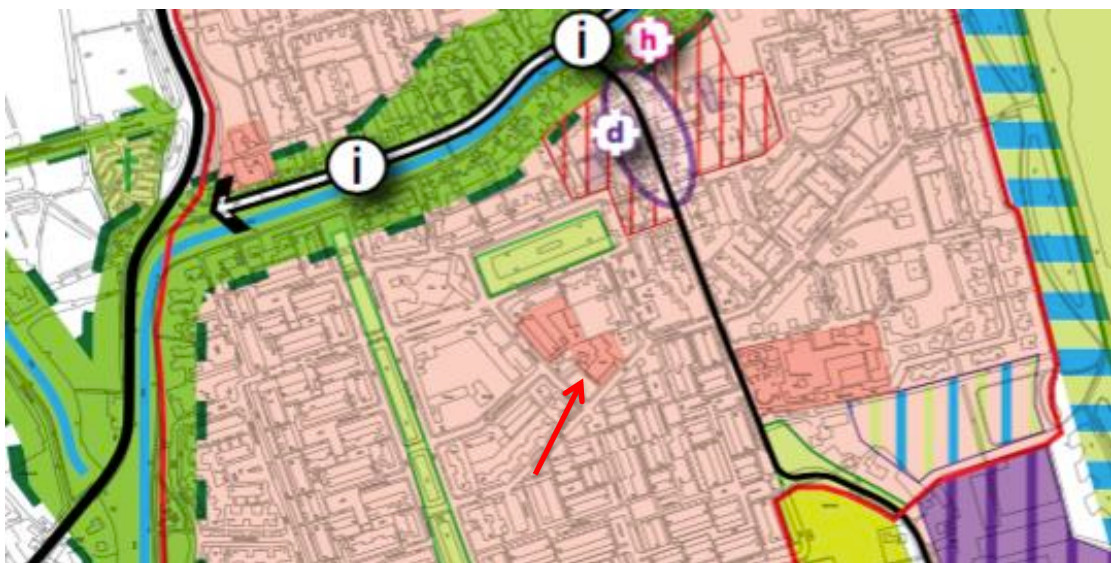
Om de kwaliteit van Midden-Delfland te behouden en te versterken is in de afgelopen jaren veel beleid ontwikkeld en vastgesteld, waarin de kwaliteiten van Midden-Delfland zijn



benoemd, beschermd en versterkt. In de 'Structuurvisie Midden-Delfland 2025' wordt dit beleid bevestigd en ruimtelijk vertaald.

Daarnaast geeft de structuurvisie een uitwerking op het niveau van de dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland, zodat ook de dorpen in 2025 duurzaam aantrekkelijk, karakteristiek en levendig zijn en aansluiten bij de kwaliteit van de gemeente.

De structuurvisie gaat er ten aanzien van het aantal te bouwen woningen vanuit dat er nog ruimte nodig is voor 220 tot 440 woningen. Woningbouw in het landelijk gebied is geen optie. De structuurvisie stelt dat daarom moet worden gezocht naar mogelijkheden om de extra woningbouw binnenstedelijk op te vangen door gebieden binnen de bebouwingscontour te transformeren naar woongebieden. In de structuurvisie is een aantal (binnenstedelijke) locaties genoemd en op kaart weergegeven. Ook de locatie aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden is in de structuurvisie aangewezen als 'Ontwikkelingslocatie wonen'.



Uitsnede 'Structuurvisie Midden-Nederland' (projectlocatie: rode pijl)

Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling van het kerkgebouw aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden ten behoeve van de realisatie van 9 appartementen past binnen de doelstellingen van de structuurvisie.

#### **2.4.2 Woonvisie Midden-Delfland 2010 - 2025**

De 'Woonvisie Midden-Delfland 2010 – 2025' (*Sturen op Diversiteit*) is opgesteld voor de periode 2010-2025 (overeenkomstig de termijn van andere plannen) en bevat een toekomstvisie en beleidsambities voor de lange(re) termijn en een concreet uitvoeringsprogramma voor de korte termijn. In de woonvisie ligt de nadruk op het wonen in de dorpen. De woonvisie bevat geen gerichte doelstellingen en uitwerking voor het buitengebied.

Voornoemde woonvisie is gebaseerd op een woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025 en bouwt voort op de keuzes en uitspraken in de Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 en de Visie Vitale Dorpen (2008) en op de op 10 maart 2009 door de raad vastgestelde 'Startnotitie Woonvisie'. De woonvisie sluit aan op gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen en op regionaal woonbeleid en afspraken. De woonvisie bevat de volgende ambities:

- *Inzetten op het versterken van 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 (potentiele) gezinnen.*
- *Hiervoor is een gevarieerd woonaanbod nodig, met name meer betaalbare woningen in de 'start- en tussensegmenten'.*
- *Inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.*
- *Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen.*
- *Verantwoordelijkheid nemen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.*

De omvang van het gewenste nieuwbouwprogramma 2010 - 2025 komt uit op 1.020 tot 1.220 woningen (gemiddeld 70 tot 80 woningen per jaar). De bouwplannen voor de jaren 2010 t/m 2015 omvatten ongeveer 780 woningen. De woonvisie geeft aan dat voor nog 240 tot 440 woningen ruimte moet worden gevonden.

Het onderhavige plan tot het herontwikkelen van een kerkgebouw voor 9 appartementen draagt bij aan het verwezenlijken van de woningbouwambities. De appartementen bieden kansen voor starters en jonge (potentiele) gezinnen, alsook voor ouderen en alleenstaanden. Bovendien draagt het plan bij aan de gestelde woningbouwopgave voor de jaren 2010 t/m 2015.



Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de appartementen past binnen de doelstellingen en uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

## 2.5 Conclusie ruimtelijk beleid



Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor een planologische regeling voor de realisatie van de 9 appartementen in het bestaande kerkgebouw aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden.



### 3 PROJECTOMSCHRIJVING

#### 3.1 Bestaande situatie

Schipluiden is het centrale dorp in Midden-Delfland en kent een sterke relatie met het omliggende gebied.  dorpskern is sterk gekoppeld aan de historische structuur: de Vlaardingse Vaart met aan weerszijden de Dorpsstraat, Vlaardingerkade en Singel. De Valbrug verbindt de Dorpsstraat met de Keenenburgerweg, waaraan de winkelvoorzieningen zijn gelegen. Mede door het drukke verkeer rond de brug ontbreekt een goede relatie tussen de historische kern en het winkelgebied.

Het doorgaande verkeer wordt om het dorp heen geleid. Het grootste deel van de inwoners woont aan **de zijde van de Keenenburgweg**,  waar ook de winkels en voorzieningen zijn, wat voor opstopping in de dorpskern leidt.  sers die het dorp aandoen komen niet automatisch uit op een centrale plek aan het water, maar maken veelal gebruik van de groene dorpsrand.

Het voormalige kerkgebouw aan de Dr. J. de Koninglaan 2 maakte vroeger onderdeel uit van een groter geheel, met onder meer een naastgelegen pastorie en het verenigingsgebouw 'De Boeg'. Het kerkgebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 500 m<sup>2</sup> en is net als de rest van de rondom aanwezige bebouwing, omstreeks 1950 gebouwd. De kerk is niet meer als zodanig in gebruik en de pastorie is inmiddels in gebruik als regulier woonhuis. Het gebouw 'De Boeg' is inmiddels verbouwd tot een zelfstandige woning.

De planlocatie is gelegen in een vrij rustige woonwijk met hoofdzakelijk eengezinswoningen. Deze eengezinswoningen zijn vaak twee-onder-een-kappers en / of rijwoningen. Tevens staat in de direct omgeving een schoolgebouw.

#### 3.2 Nieuwe situatie

Met het nieuwbouwplan worden 9 appartementen gebouwd in een voormalig kerkgebouw. De hoofdmassa van de betreffende kerk blijft grotendeels in tact. De grootte van de appartementen verschilt. Twee appartementen zijn wat groter dan de overige appartementen.

De buitenschil van het gebouw blijft grotendeels behouden, waarbij rondom in de spouw wordt geïsoleerd. Alle bestaande buitenkozijnen worden vervangen. De kozijnen met borstwering in de voorgevel worden doorgetrokken tot het peil. En er komen 4 nieuwe kozijnen bij.

In de achtergevel worden ook nieuwe kozijnen gemaakt en voordeuren naar de woningen geplaatst. De appartementen aan de achterzijde worden ontsloten via een toe te voegen galerij met trap.

Op de 1e verdieping (achtergevel) worden dakkapellen geplaatst. Voorts worden in het achterdakvlak tevens een aantal dakramen aangebracht. Ook aan de voorgevel wordt een aantal dakramen aangebracht.

De voorgevel, grenzend aan de Dr. J. de Koninglaan, wordt voorzien van een viertal balkons.

De meeste veranderingen vinden inpandig plaats. De gehele inrichting, de binnenwanden, de binnenkozijnen alsook de vlieringvloer worden verwijderd. De balklaag van de begane grondvloer blijft behouden. Hierop komt een zwevende zandcement dekvloer. Voorts worden er twee verdiepingen aangebracht.

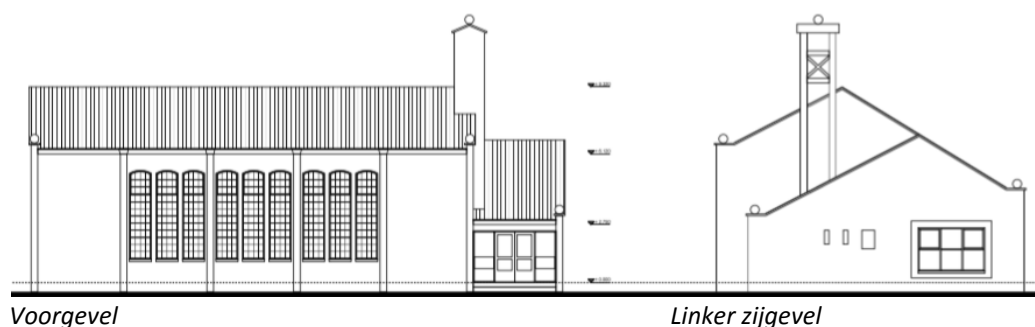
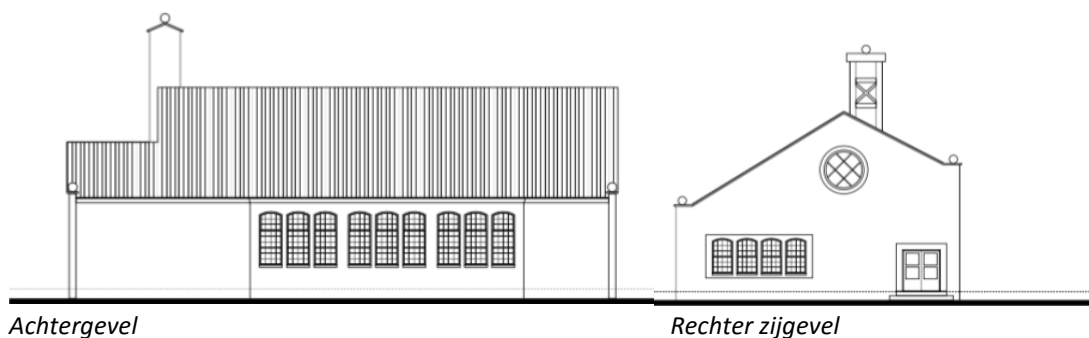
De woningscheidende wanden en vloeren worden voorzien van een geïsoleerde staalframe constructie.



Naast het voormalige kerkgebouw (ten noord-oosten ervan) komt een unit met bergingen. Deze bergingen worden uitgevoerd in hout, met rabatdelen en een betonnen vloer.

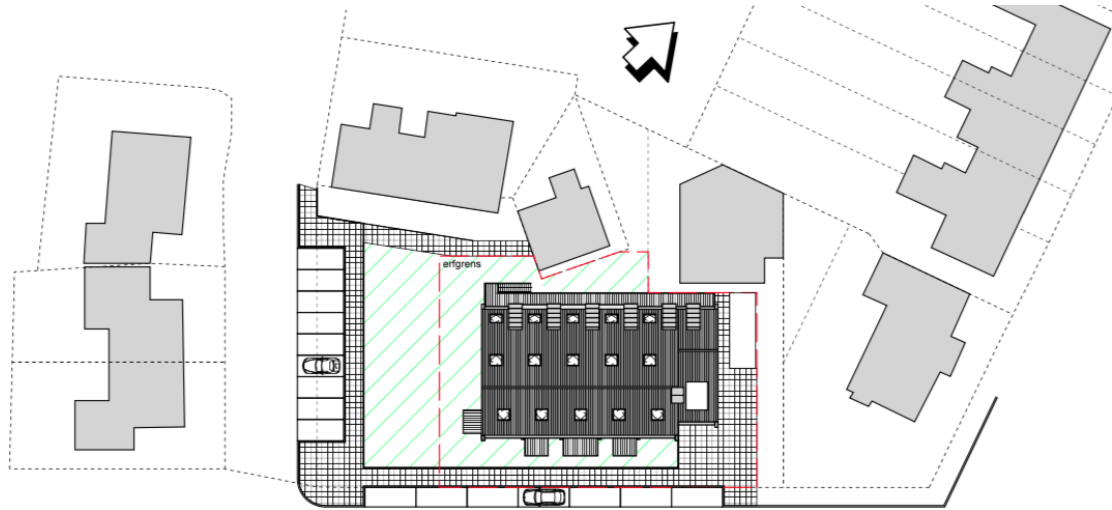
Voorts worden aan de zijkant van het gebouw (aan het Schoolplein) 9 parkeerplaatsen gerealiseerd, en aan de voorkant (aan de Dr. J. de Koninglaan) nog eens 7 parkeerplaatsen (in totaal dus 16 parkeerplaatsen). Daarmee kan worden voldaan aan de gevraagde parkeereis.

#### **BEBOUWING BESTAAND:**



#### **BEBOUWING NIEUW:**





Plattegrond nieuwe situatie



## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu- en omgevingsaspecten, voor zover deze relevant zijn in het kader van onderhavig project.

### 4.1 Water

Van belang is te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water. In de plannen dient rekening gehouden te worden met:

- *het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);*
- *aandacht voor effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlogende bouwmaterialen etc.);*
- *aandacht voor veiligheid tegen overstroming (waterkeringen, bouwen in uiterwaarden etc.);*
- *aandacht voor het grondwater (zowel kwaliteit als kwantiteit).*

Onderhavig plan betreft de functiewijziging van een bestaand kerkgebouw. Bij deze verandering van functie in het hoofdgebouw vindt er geen relevante toename plaats van het verhard oppervlak. Wel wordt er deels voorzien in extra verharding door aanleg van de benodigde extra parkeerplaatsen. Dit wordt voor een groot deel gecompenseerd doordat de bestaande verharding ter plaatse van de zuid-westgevel (het brede trottoir) ingericht zal worden als groenstrook. De toename van verharding blijft in elk geval onder de vrijstellingsgrens van het Hoogheemraadschap Delfland. Dat betekent dat extra compenserende waterberging niet aan de orde is.

Het plangebied bevindt zich niet in de beschermingszone van een waterkering en/of relevante watergangen. Tevens is er geen sprake van het dempen van bestaand open water dan wel het realiseren van open water.

Verder zullen de appartementen worden aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel.

Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen zijn voor de realisatie van onderhavig project.

### 4.2 Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere leidingen aanwezig welke een belemmering zouden kunnen vormen voor realisatie van het project. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden zal met de aanwezige leidingen rekening worden gehouden. Verder is het perceel niet gelegen binnen een straalpadzone.





### 4.3 Bedrijven en zonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende bedrijven en / of instellingen. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van woningen. De toevoeging van een milieugevoelige functie (de woonappartementen) vormt dan ook geen belemmering voor omliggende functies.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen bezwaar bestaat tegen realisatie van dit plan.

### 4.4 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Door Arncion is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (RAPPORT C16-172-O, *Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden*, d.d. 19 augustus 2016, zie bijlage I). In dit rapport wordt het volgende geconcludeerd.

Tijdens het veldwerk is gebleken dat de toplaag tot een diepte van ca. 0,5 à 1,0 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit zand. De ondergrond bestaat tot 3,0 m-mv uit klei en tot de geboorde einddiepte van 3,2 m-mv uit veen. De grondwaterstand bevindt zich op 1,0 m-mv. Bij zintuiglijk onderzoek zijn geen afwijkingen waargenomen aan het opgeboorde bodemmateriaal. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal.

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de kleiige ondergrond licht verontreinigd is met lood en molybdeen. Voor het overige zijn in de grond en in het grondwater geen verontreinigingen aangetroffen.

De aangetroffen verontreiniging geeft geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. Arnicon concludeert dat de locatie geschikt wordt geacht voor de beoogde woonfunctie.

Aanvullend wordt door Arnicon nog opgemerkt dat eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om

eventueel vrijkomende grond op de locatie te hergebruiken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Besluit bodemkwaliteit niet van toepassing. Indien grond vrijkomt is de gemeente waar de grond wordt toegepast bevoegd gezag ten aanzien van de bestemming van de grond.


De eindconclusie luidt dan ook dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het wijzigen van de functie van het voormalige kerkgebouw aan de Dr. J. de Koninglaan 2 naar wonen.

#### 4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Ten aanzien van de projectlocatie kan het volgende worden geconcludeerd:

- De locatie aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden bevindt zich op geruime afstand van een LPG-tankstation (buiten het invloedsgebied) 
- De Rijksweg A4 (route gevaarlijke stoffen) ligt op meer dan 1000 meter afstand.
- In de directe omgeving bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.
- Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding ligt.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aanwezig voor realisatie van onderhavig project.

#### 4.6 Geluid

Bij de planologische inpassing van de appartementen dient eveneens te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder, vanwege wegverkeerslawaaï.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige

bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gepland is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien bepaald moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij dient aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder te worden gerelateerd.

De planlocatie ligt buiten de wettelijke geluidzones. Alle omliggende wegen zijn 30 km/uur-wegen, die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidzone hebben.

Omdat 30 km/uur-wegen toch geluid kunnen veroorzaken dienen die in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel te worden beschouwd. Hierover het volgende.

In het kader van het bestemmingsplan 'Schoolplein 1 t/m 15b, Schipluiden' is al eens onderzoek gedaan de geluidssituatie ter plaatse. Deze locatie (Schoolplein 1 t/m 15b) ligt op korte afstand van de projectlocatie. Uit dit onderzoek blijkt dat de belastingen op de gevels van de nieuwbouwwoningen aan het Schoolplein ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde liggen. Aangezien de intensiteiten en de wegkenmerken van de Dr. J. de Koninglaan en het St. Maartenregtplein qua orde van grootte vergelijkbaar met of gunstiger zullen zijn dan die van het Schoolplein en de Burg. Musquetiersingel zal de belasting op de gevel van het appartementengebouw aan de Dr. J. de Koninglaan 2 vermoedelijk vergelijkbaar zijn.

Uit voornoemd onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, afkomstig van het Schoolplein, maximaal 44 dB Lden bedraagt. De geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, afkomstig van de Burg. Musquetiersingel, bedraagt maximaal 37 dB Lden. Deze waarden zijn inclusief correctie ex. artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit betreft geluidbelastingen welke beduidend lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

Gelet op het voorgaande kan ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe appartementen in het kerkgebouw aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schipluiden sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.1 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.



Voorliggend plan ziet slechts op de toevoeging van 9 appartementen. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er dan ook geen belemmering.

#### **4.8 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de geldende natuurwetgeving. Dat betreft met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Op de projectlocatie is de Natuurbeschermingswet 1988 niet van toepassing, omdat het niet ligt binnen of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De geplande ontwikkelingen hebben dus geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden.

In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging van een bestaand kerkgebouw. Dat betekent dat er geen sloop van bebouwing plaatsvindt. De bouwwerkzaamheden die plaatsvinden hebben hoofdzakelijk betrekking op in pandige elementen. De gevel van het bestaande gebouw wordt op een aantal plaatsen aangepast, zoals de toevoeging van balkons en een galerij. Echter, niet wordt verwacht dat er sprake zal zijn van een verstoring van vleermuizen of verblijfplaatsen van overige fauna.

Er zullen wel bomen gekapt moeten worden. Voor deze activiteit zal eveneens een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit betreft echter geen ingevolge de Flora- en faunawet beschermde boomsoorten. Bij de kap dient overigens wel de hieronder beschreven algemene zorgplicht in acht te worden genomen, om bijvoorbeeld te voorkomen dat er verstoring plaatsvindt van in nesten broedende vogels.

Gelet op de huidige inrichting en het gebruik en op de locatie van het perceel, de kans op de aanwezigheid van (zwaarder) beschermde planten en dieren relatief klein. Nader onderzoek naar mogelijke aantasting of verstoring van beschermde soorten kan om die reden achterwege blijven.

Wel dient altijd rekening gehouden te worden met algemene zorgplicht in de Flora en Faunawet. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Concreet betekent dit dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet

kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De ontwikkelaar / bouwer is er primair verantwoordelijk voor deze 'Zorgplicht' uit artikel 2 van de Flora- en faunawet in acht wordt genomen. Dit kan via een betrokken ecooloog, of via de uitvoerder wanneer deze volgens een goedgekeurde gedragscode werkt.

## **4.9 Archeologie**

### **4.9.1 Algemeen**

De Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Bij onderhavig plan is sprake van een functiewijziging binnen een bestaand gebouw. Daarvoor zijn slechts zeer beperkte bodemingrepen noodzakelijk, namelijk enkel ter plaatse van de toe te voegen balkons, ter plaatse van de toe te voegen galerij en ter plaatse van de te bouwen berging.

Er kan echter van worden uitgegaan dat bij het destijds realiseren van het betreffende kerkgebouw de grond reeds is geroerd, waardoor eventueel aanwezige archeologische resten c.q. waarden reeds verstoord zullen zijn.

Indien er al sprake is van bodemverstoringen door de bovengenoemde toe te voegen bouwwerken, zal de schade aan het mogelijk aanwezige bodemarchief zeer beperkt blijven.

Gelet op de reeds aanwezige bodemverstoringen in het plangebied, alsmede op de beperktheid van de bodemingreep, wordt nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen, gebieden, objecten of bebouwing aanwezig die een mogelijke hinderlijke werking (zouden kunnen) hebben op het initiatief.

### **4.9.2 Bestemmingsplan**

Ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan rust op het perceel ook de dubbelbestemming 'Waarden – Archeologie' (in dit geval 'middelhoge archeologische waarde').

Artikel 2.15 lid 1 van de planregels bepaalt hierover dat de voor Waarden - Archeologie aangewezen gronden – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De leden 2 en 3 van artikel 2.15 geven een aantal bouwbeperkingen binnen deze dubbelbestemming. Deze beperkingen gelden echter niet, zo bepaalt artikel 2.15 lid 4 onder d, bij een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, voor zover gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'middelhoge archeologische waarde'. De bouwbeperkingen gelden ook niet bij bouwwerken die geen grotere oppervlakte hebben dan 100 m<sup>2</sup>.

Bij onderhavig plan vinden (wat betreft de balkons en galerij) geen graafwerkzaamheden plaats die dieper reiken dan 80 cm. Ook het bijgebouw ten behoeve van de bergingen bevat geen oppervlakte die groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

Gelet op het voorgaande is er tevens geen aanlegvergunning nodig als bedoeld in artikel 5 van artikel 2.15 van de planregels.

Het bestemmingsplan vormt ten aanzien van het aspect 'archeologie' dan ook geen belemmering.

## 5. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

### 5.1 Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij de woningen in de kern van Schipluiden bedraagt 1,2 parkeerplaatsen per woning, exclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers (dus totale norm bedraagt 1,5 parkeerplaatsen per woning).

Het voorgaande komt voor het plan van de 9 appartementen aan de Dr. J. de Koninglaan 2 neer op een totale parkeereis van 14 parkeerplaatsen. Hierin wordt voorzien door aan de zijkant van het gebouw (aan het Schoolplein) 9 parkeerplaatsen te realiseren, en aan de voorkant (aan de Dr. J. de Koninglaan) nog eens 7 parkeerplaatsen (in totaal dus 16 parkeerplaatsen). Daarbij dient wel aangetekend te worden dat er aan het Schoolplein 5 openbare langs-parkeerplaatsen komen te vervallen. Dat betekent per saldo een toevoeging van slechts 11 parkeerplaatsen. De huidige functie van kerk gaat echter ook verdwijnen, dus de parkeervraag in de omgeving vermindert. De kerk had een capaciteit van ca. 50 plaatsen en daarmee een parkeervraag van  $50 \times 0,2 = 10$  parkeerplaatsen. De parkeerdruk is het hoogste op de zondag, maar ook doordeweeks, bij bijvoorbeeld trouw – en rouwdiensten. Er kan dan ook van worden uitgegaan dat de parkeervraag in de omgeving met circa 10 parkeerplaatsen afneemt bij het verdwijnen van de functie.

Op deze wijze kan worden voldaan aan de parkeernota van de gemeente.



### 5.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

Het woongebouw wordt aan de voorzijde ontsloten via de Dr. J. de Koninglaan. De goede bereikbaarheid van de woningen kan hiermee worden gegarandeerd.



## **6. UITVOERBAARHEID**

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkelingskosten komen daarmee geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

Kosten voor uitvoering van het project en eventuele planschade worden gedragen door de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht aan is opgenomen dat artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo. In artikel 3.1.1 Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De voorbereiding van het besluit omtrent de omgevingsvergunning, indien deze geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, voor zover er strijd is met het planologische regime en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.

## 7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Voor het kerkgebouw aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schuimpluiden bestaat het plan om aldaar 9 appartementen te realiseren. Daartoe wordt het betreffende kerkgebouw grondig aangepast, waarbij er twee verdiepingen worden aangebracht, balkons en een galerij (in hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de inhoud van het plan). Tevens voorziet het plan naast het voormalige kerkgebouw in een bijgebouw met daarin 9 bergingen.

Ingevolge het vigerende planologische regime is de realisatie van de appartementen ter plaatse niet mogelijk. De gemeente Midden-Delfland heeft niettemin besloten om medewerking te verlenen voor de functiewijziging ten behoeve van de appartementen.

Om de uitbreiding alsnog planologisch te kunnen inpassen, biedt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Middels onderhavig document wordt voorzien in de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing.

Het ruimtelijke beleid van de diverse overheden verzet zich niet tegen de beoogde functiewijziging op deze locatie. Wat betreft de diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn er ook geen belemmeringen te verwachten. Het plan is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het voorgaande wordt de functiewijziging van het kerkgebouw aan de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schuimpluiden vanuit beleidsmatig en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht.

---

### Overzicht bijlagen:

- I *Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de Dr. J. de Koninglaan 2 te Schuimpluiden*, Arnicon, RAPPORT C16-172-O, d.d. 19 augustus 2016