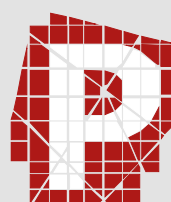


**Ruimtelijke
onderbouwing
Kwakelweg 19 te Maasland**

Gemeente Midden-Delftland



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Datum: 10 januari 2016

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C. Vaartjes, ing. J. Stork

Kenmerk Plannen-makers: PM16019

Opdrachtgever: fam. Hoogendam



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



Inhoudsopgave

1	Toelichting.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Ontwikkelingen	5
1.5	leeswijzer	6
2	Ruimtelijk beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal en Regionaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Conclusie	10
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid.....	11
3.1	Bedrijven en milieuzonering	11
3.2	Geluidhinder	11
3.3	Flora en Fauna	11
3.4	Bodem	11
3.5	Luchtkwaliteit	12
3.6	Externe Veiligheid	12
3.7	Archeologie	14
3.8	Waterhuishouding	15
3.9	Verkeer en Parkeren	17
3.10	Overig: luchtvaartverkeerzone.....	17
4	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	18
4.1	Economische uitvoerbaarheid	18
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18



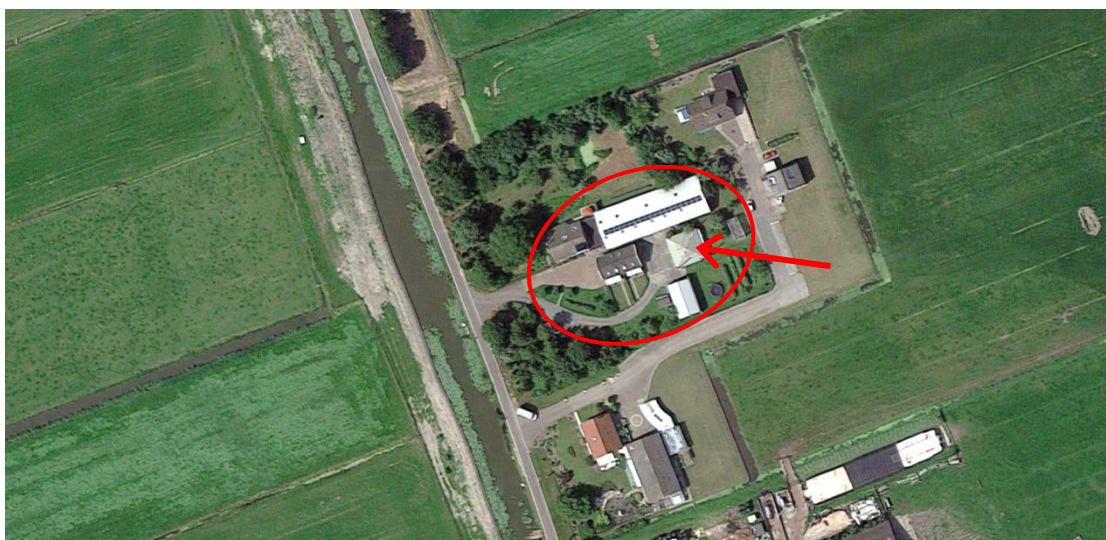
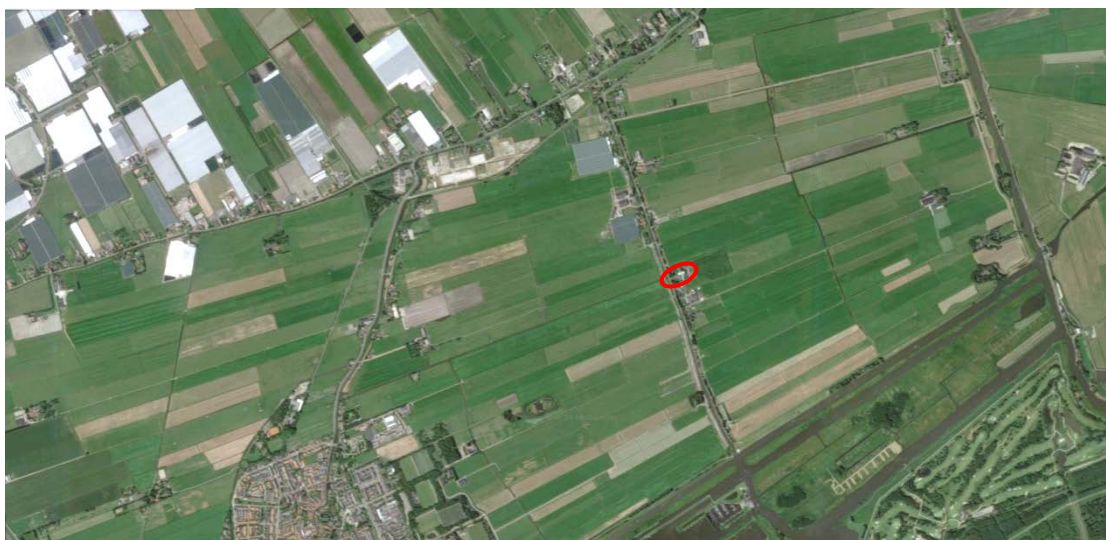
1 Toelichting

1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van Kwakelweg 19 te Maasland (gemeente Midden-Delfland) is een woonperceel met een tweetal recreatiewoningen en enkele schuren. De eigenaar verzoekt binnen de woonbestemming een extra recreatiewoning mogelijk te maken voor een te realiseren (derde) recreatiewoning. Een bestaande historische hooiberg wordt daarvoor benut. Omdat het bouwplan niet past in het geldige bestemmingsplan, dient de aanvraag van een omgevingsvergunning vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel ligt in een agrarisch gebied aan een smalle polderweg met enkele verspreid liggende woningen.

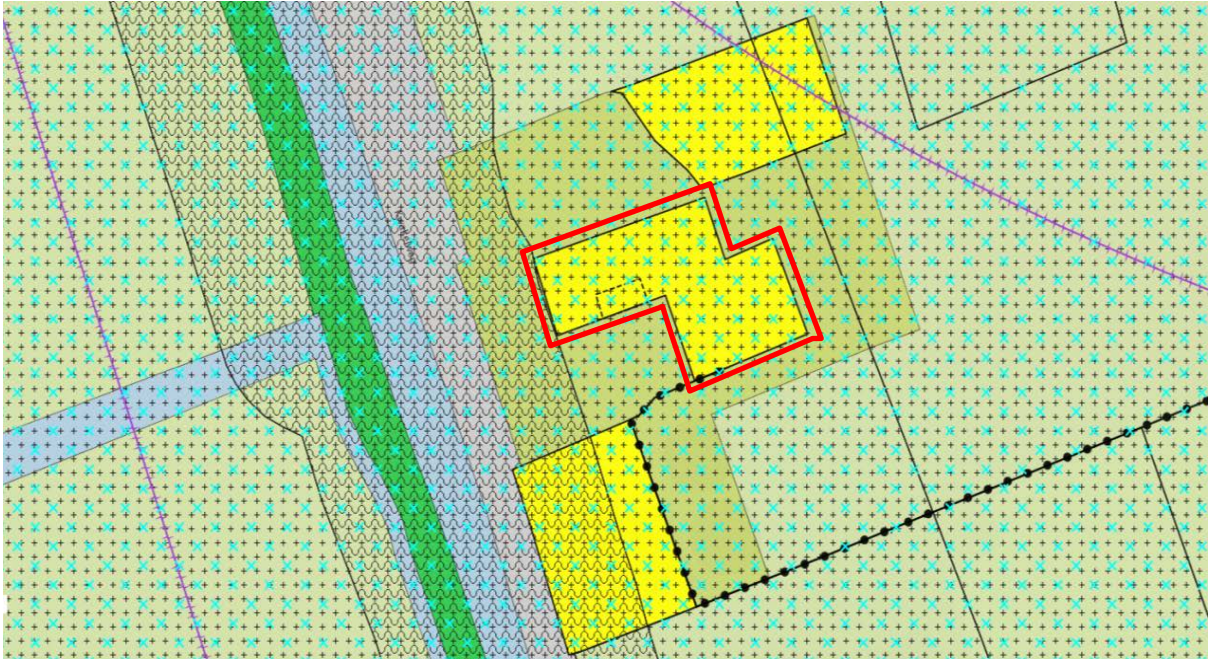


Uitsnede luchtfoto's met plangebied in rode cirkel en hooiberg bij pijl (bron: Google Earth)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (nov. 2014) heeft het perceel de bestemming Wonen, dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3, functieaanduiding recreatiewoning en gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone 3. De locatie waar de functieaanduiding recreatiewoning geldt is met een gestreepte lijn op de kaart aangegeven. De beoogde locatie voor de derde recreatiewoning ligt daar net buiten.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. Het plangebied valt binnen de rode lijn.

1.4 Ontwikkelingen

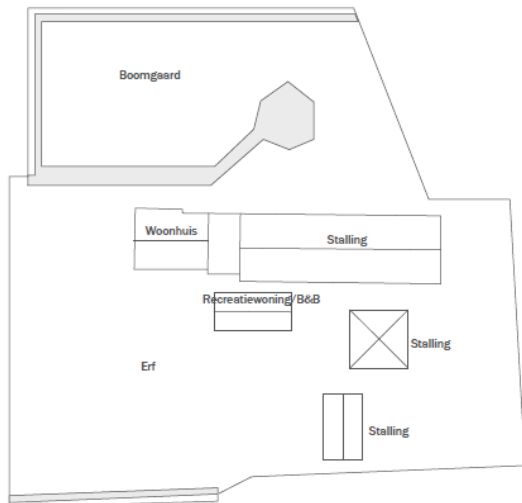
Het plan betreft het verbouwen van de bestaande hooiberg tot een recreatiewoning. Onderstaand de architectonische uitwerking van de recreatiewoning. Om het plan planologisch mogelijk te maken moet een uitgebreide omgevingsvergunning opgesteld worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als de verplichte onderbouwing bij een dergelijke omgevingsvergunningsprocedure.

De recreatiewoning in de vorm van een hooiberg is gepland op de plaats van een bestaande hooiberg uit de jaren '50, die in vervallen staat verkeert. De intentie is om het nieuwe bouwwerk goed in te passen in de structuur en de uitstraling van het bestaande boerenerf. Er is daarom gekozen voor een uitvoering van de recreatiewoning als historische Midden-Delflandse hooiberg met een houten hoofdconstructie en een rietgedekte kap. In overleg met de streekhistoricus is gekozen voor een zeskante hoofdvorm, aangezien in deze streek voornamelijk vijf- en zeskantige hooibergen voorkwamen. Aansluiting op de cultuurhistorisch waardevolle omgeving is belangrijk: daarom is de hooiberg aan de polderzijde voorzien van veel glas in de gevels, zodat de gebruiker kan genieten van het wijde uitzicht over de weilanden. Aan de kant van het erf zijn de gevels juist meer gesloten vormgegeven.

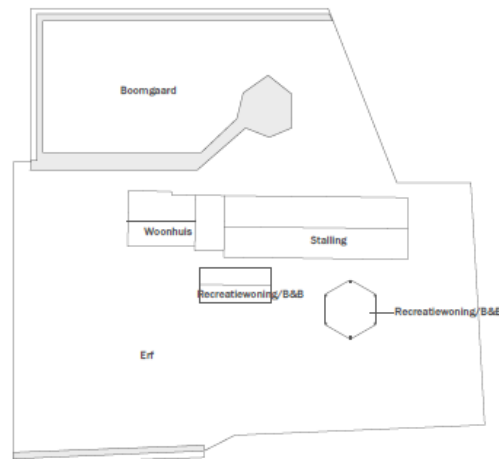
Het wordt een nieuw bouwwerk, daarom is niet gekozen voor een volledig historiserende vormgeving, maar is alleen de hoofdconstructie in deze vorm uitgevoerd en gedetailleerd. In de invulling van de gevels is juist gekozen voor een eigentijdse vormgeving, die zo een contrast vormt met de hoofdconstructie. Voor een degelijke historische uitvoering van de hoofdconstructie is er gekozen voor



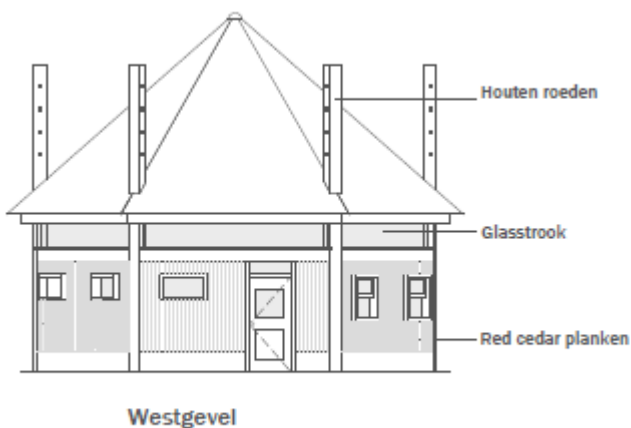
een in historische houtconstructies gespecialiseerde aannemer. Ook aan de binnenzijde van de woning is deze houtconstructie beleefbaar: de structuur van de houten kap is volledig zichtbaar vanuit de woonkamer. De kap van een hooiberg was vanouds een beweegbare constructie. Om dit ook nu beleefbaar te maken is de kap los van de gevels vormgegeven door een glazen lichtstrook net onder de kap aan te brengen. Dit geeft bij deze hooiberg zowel in- als uitwendig het idee van een beweegbare constructie en versterkt de beleving van het omliggende open landschap door de ruime lichtinval.



Bestaande situatie



toekomstige situatie (Bron: JWA)



Gevels toekomstige situatie (bron: JWA)

1.5 leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding en het plan beschreven. In hoofdstuk 2 volgt de beleidsmatige onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het plan voldoet aan de wettelijke (milieu-)regelgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de regels zoals die gelden voor het bestemmingsplan.



2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Planspecifiek

Door het nationale karakter van de SVIR en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit plan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Daarnaast betreft de ontwikkeling hergebruik van een bestaand gebouw (hooiberg) voor een kleinschalige functie, ondergeschikt aan de hoofdbestemming wonen. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in strijd is met de SVIR.

2.2 Provinciaal en Regionaal beleid

2.2.1 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.

Uit de bij de visie behorende kaarten blijkt dat het plangebied in een gebied ligt met diverse landschappelijke waarden: open veenlandschap, weidevolgelgebied en groene buffer. Het wordt bovendien aangeduid als 'kroonjuweel cultureel erfgoed'.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. De provincie maakt daarbij een onderscheid tussen inpassing, aanpassing en transformatie. Een



voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing' als deze aansluit bij de aard en schaal van het landschap, en daarmee volledig past binnen de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. Dat geldt voor het onderhavige plan.

Voor het plangebied geldt beschermingscategorie 1 (gebied met bijzondere kwaliteiten). Daarbinnen zijn ontwikkelingen mogelijk, maar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid zijn extra voorwaarden van toepassing. Gebieden in categorie 1 zijn zo bijzonder, waardevol en kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden met bijzondere kwaliteit dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland. Ze leveren een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie. Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan deze categorie 'gebieden met bijzondere kwaliteit' zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan deze kwaliteit. Veel gebieden in deze categorie zijn van betekenis voor recreatie en het toerisme. De provincie vindt het belangrijk dat overheden en particulieren blijven investeren in deze locaties, om de belevingswaarde en herkenbaarheid te vergroten.

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

Voor het provinciale beleid geldt dat gezien het schaalniveau er geen strijdigheid is met de kleinschalige ontwikkeling van onderhavig plan. Het plan leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen van provinciaal belang. De kavel blijft compact ingericht en doet geen afbreuk aan de hoog gewaardeerde landschappelijke waarden. De nieuwe functie voor de historische hooiberg zorgt voor behoud van dit karakteristieke element en draagt bij aan de recreatieve beleving van het gebied. Er treedt geen wijziging op in de bestaande openheid van het gebied.

2.2.2 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.

Het plangebied valt in het deelplan Duifpolder, waarvoor agrarisch gebruik, landschappelijke waarden ((openheid) en ecologische waarden (weidevogels) worden benadrukt. Voor recreatieve functies is aangegeven deze kleinschalig te houden.

Planspecifiek

De kleinschalige toevoeging van een recreatiewoning in een bestaand gebouw is in harmonie met de uitgangspunten en waarden van Gebiedsvisie Midden-Delfland en het LOP voor Duifpolder.



2.3 Gemeentelijk beleid

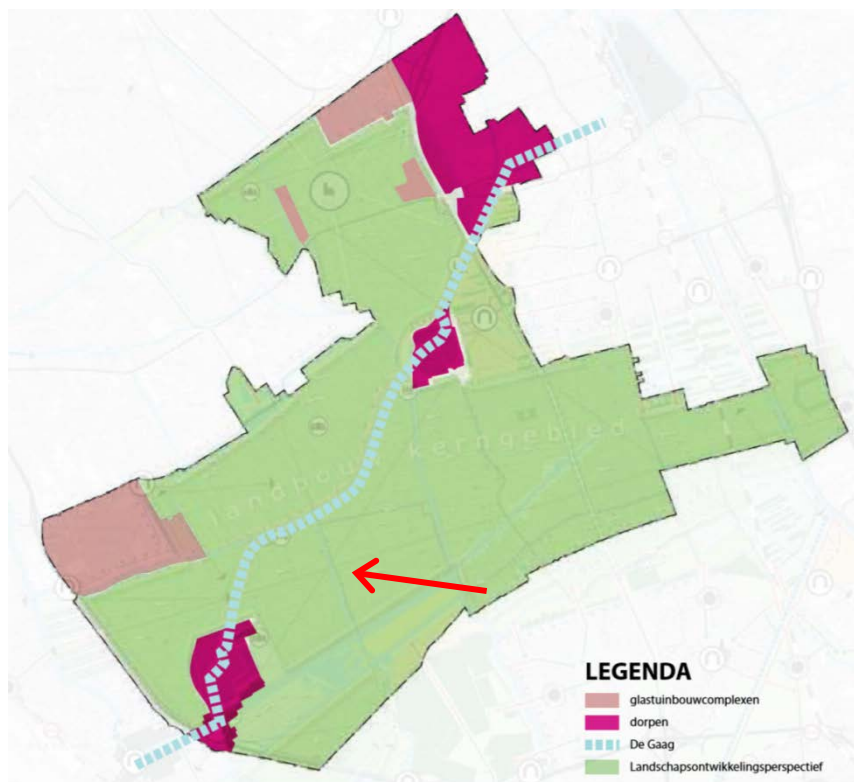
2.3.1 Structuurvisie Midden-Delfland 2025

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

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

Planspecifiek

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



Visiekaart structuurvisie Midden Delftland (plangebied nabij pijl)

2.3.2 Economisch beleidskader Midden-Delfland 2012-2016

Ook het gemeentelijk economisch beleidskader (2012) borduurt voort op de gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 en het LOP. Het schept o.a. kaders voor het agrarisch kerngebied (waarbinnen het onderhavige plan valt) om bestaande kwaliteiten te beschermen en gewenste ontwikkelingen die het agrarisch kerngebied versterken mogelijk te maken. Het agrarisch kerngebied is het domein van de veehouderijsector, agrarisch aanverwante bedrijven en de recreatieve sector. Uiteindelijk doel: een



landschap waarin burger, agrariër, stedeling en natuurliefhebber de ruimte hebben om te wonen, te werken en te recreëren, op een economisch, ruimtelijk en natuurlijk verantwoorde wijze.

2.3.3 Toeristisch recreatief beleidskader Midden-Delfland 2012

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

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt in het agrarisch kerngebied en de realisatie van een extra recreatiewoning kan, zij het beperkt, bijdragen aan de economische en toeristisch-recreatieve speerpunten van de gemeente.

2.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De omgevingsvergunning houdt geen inhoudelijke beleidswijziging in van het voorgaande plan enkel een planspecifieke uitwerking binnen het bestaande beleid. De betreffende beleidsdocumenten vormen derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

3.1 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 voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het mogelijk maken van een extra recreatiewoning bij een woning, binnen de bestaande woonbestemming en binnen het bestaande bouwvlak. Er treedt dan ook geen extra belemmering op voor bedrijvigheid in de omgeving door onderhavig bestemmingsplan.

3.2 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 functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

In de bestaande situatie wordt op de gronden gewoond en het woonhuis, in het kader van geluid een gevoelige bestemming, wijzigt niet. Er treedt dan ook geen knelpunt op door voorliggend plan.

3.3 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

Het gebied rondom het perceel is van belang als weidevogelgebied. Het onderhavige plan blijft binnen de bestaande woonbestemming. Een bestaand gebouw (hooiberg) wordt hergebruikt voor een kleinschalige functie. Er treedt hierdoor geen verandering op in waarden voor flora en fauna.

3.4 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

Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Het verkennend bodemonderzoek concludeert dat er sprake is van een diffuse verontreiniging met zware metalen: *'De voor de onderzoekslocatie gestelde*



hypothese 'onverdachte locatie' dient verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond en de licht verhoogde barium- kwik en xylengehalten in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten in de grond worden toegeschreven aan een diffuse historische bodembelasting. Gezien de analyseresultaten is op het terrein naar verwachting sprake van een diffuse verontreiniging met zware metalen, waarbij plaatselijk hogere gehalten voor komen.'

In het onderzoek wordt beschreven op welke wijze de grond gesaneerd kan worden waardoor contact met de verontreiniging voorkomen kan worden. Voorgesteld wordt om de sanering onder de recreatiewoning uit te voeren met een gesloten betonvloer. De omliggende gronden moeten bestraat worden, uitgevoerd door een erkende sanering. Om deze sanering uit te kunnen voeren wordt een BUS-melding voorgesteld.

Initiatiefnemer heeft de werkzaamheden voor de sanering conform een BUS-melding reeds in gang gezet. De sanering zal uitgevoerd worden conform het verkennend bodemonderzoek en de BUS-melding. Door het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de locatie geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik en vormt dit aspect geen belemmering meer voor de realisatie van de recreatiewoning.

3.5 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	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

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 Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Het plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

3.6 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;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen 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 Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

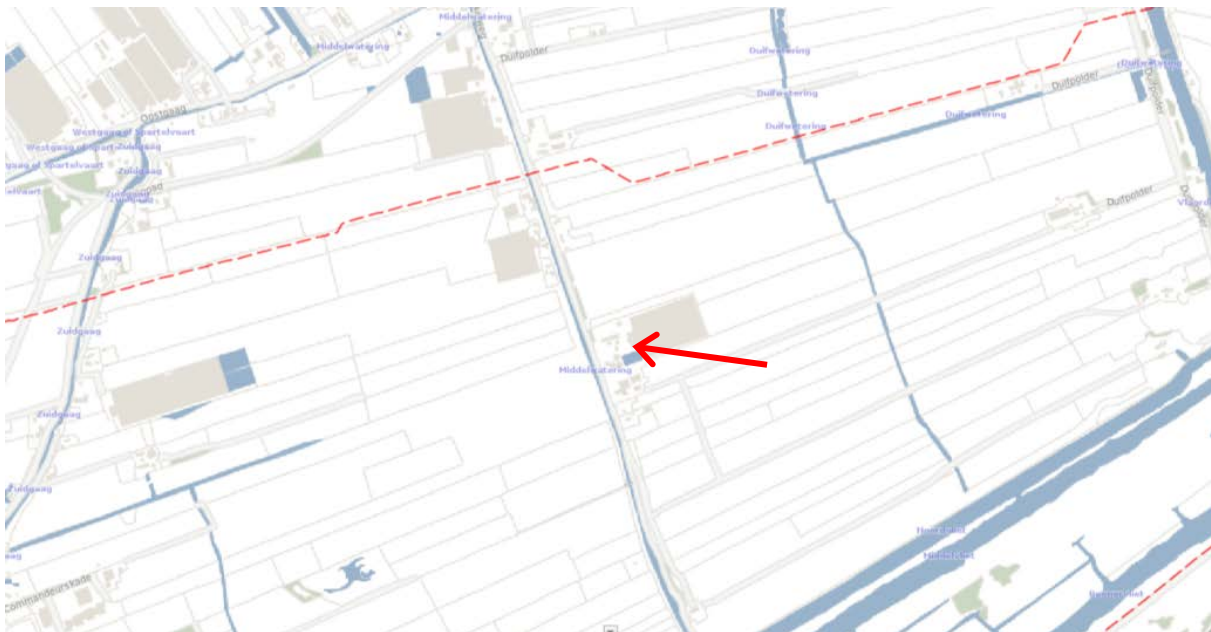
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een



risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. 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 risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart (zie uitsnede op de volgende bladzijde) toont dat in de omgeving van het plangebied geen risico-thema's zijn. De rode stippellijn betreft een 203 mm buisleiding van de NAM. Hiervoor zijn geen gegevens voor een groepsrisico bekend. De afstand is dermate ver en de toevoeging van een recreatieve functie zal verwaarloosbaar bijdragen aan het groepsrisico. De maximale plaatsgebonden risicoafstand is 12 meter. Deze contour overschrijdt het plangebied niet. Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.



Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

3.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.



Planspecifiek

Op basis van de archeologische waarden en beleidskaart wordt het plangebied aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, het is namelijk een historisch erf. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Gras is het plangebied aangeduid met waarde 'Archeologie 3'. Bij voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden dienen projecten met een omvang van meer dan 50 m² en een diepte groter dan 40 cm beneden maaiveld te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten. Voorliggend plan wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige hooiberg. De bouw van de recreatiewoning kan zonder nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De ontgravingen ten behoeve van de funderingen zullen niet dieper gaan dan circa 40 cm –maaiveld. De heipalen die worden geslagen zullen een verwaarloosbare verstoring aan het bodemarchief geven.

Ondanks dat de werkzaamheden worden uitgevoerd zonder nader archeologisch onderzoek, blijft wel te alle tijden de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van kracht. Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, moet dit worden gemeld, conform de algemene meldingsplicht voor het aantreffen van oudheden. Op basis van artikel 53 van de Monumentenwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument is, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij de gemeente Midden-Delfland of haar archeologisch adviseur via bovenstaande contactgegevens of nr. 06-20526028). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen.

Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Monumentenwet 1988 en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.

3.8 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.

Europees

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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



Waterwet

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

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

Nationaal Waterplan

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

Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerplan 2016-2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap, heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en samen met gemeenten 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

betreft het mogelijk maken van een recreatiewoning in een voormalige hooiberg.



Verhard oppervlak

In onderhavig plan wijzigt het verhard oppervlak van het erf en bebouwing in hoofdzaak niet. Er is derhalve geen watercompensatie noodzakelijk.

Vuilwater

Het afvoer van het vuilwater op het terrein wijzigt niet.

Materialen

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

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

3.9 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

In zowel de bestaande situatie als in de nieuwe situatie is er voldoende parkeerruimte beschikbaar op eigen terrein. De parkeersituatie en de verkeersdruk op de omgeving zal als gevolg van onderhavig plan zal iets toenemen door extra recreanten, maar dat is verwaarloosbaar ten opzichte van het huidige gebruik van de plaatselijke infrastructuur.

3.10 Overig: luchtvaartverkeerzone

Nabij het plangebied is apparatuur opgesteld voor de luchtvaartverkeersleiding Nederland. Hieromheen geldt een toetsingsvlak voor beperking bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken. Binnen het plangebied mag de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer bedragen dan 20 meter. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied blijft daar ruim onder.



4 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten voor het plan zijn middels de legesverordening. Voor dit plan zijn de kosten derhalve anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

4.2 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.

Gezien de kleinschaligheid van het plan worden bezwaren op het plan als zeer beperkt gezien. Aanvullende inspraakprocedures zijn dan ook niet noodzakelijk.

De ruimtelijke onderbouwing met bijlagen en bouwplan van "Hooiberg Kwakelweg 19, Maasland" is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 27 juni 2016 aan de overleginstanties toegezonden. De instanties hebben tot 8 augustus 2016 de tijd gehad een reactie te geven. Van de 10 aangeschreven instanties hebben er 4 een reactie gegeven. De reacties hebben geen gevolg voor de ontwerpbesluiting. Wel leiden twee reacties tot tekstuele aanpassingen van de Ruimtelijke Onderbouwing. De reacties zijn samengevat in de nota vooroverleg ontwerpbesluiting "Hooiberg Kwakelweg 19, Maasland" welke als bijlage 2 is toegevoegd.



5 Bijlage(n)

1. Verkennend Bodemonderzoek Kwakelweg 19, Inventerra, rapportnummer 16-2247-R01AvH, 22 november 2016
2. Nota vooroverleg ontwerpbeschikking "Hooiberg Kwakelweg 19, Maasland"

