

Ruimtelijke onderbouwing

(artikel 3.2 lid a en lid b van de Ministeriele regeling omgevingsrecht)

Locatie: Vlaardingsekade 57 te Schipluiden

Project: Realisatie bijgebouw bij Bed en Breakfast Rechthuis van Zouteveen.



Datum: 26 februari 2013

Auteur: ing. Jakob G. Jongsma RMT

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
Aanvrager (A)	3
Korte omschrijving van het project (B)	3
Motivering van het project (C)	3
Geldend bestemmingsplan (D)	5
Bestemming + de afwijking van de bestemming (D)	5
1.1 Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
Ruimtelijke structuur	7
Functionele structuur	9
3. Geldend planologisch beleid (D)	10
Provinciaal beleid (D)	10
Gemeentelijk beleid (D)	10
Toekomstig planologisch beleid (D)	10
4. Planologische onderbouwing (E)	12
Stedenbouwkundige gevolgen en gevolgen voor het landschap en cultuurhistorische waarden (E)	12
Verkeerskundige gevolgen (E)	12
5. Milieuaspecten van het project (F)	14
Bodem (F)	14
Geluid (F)	14
Milieuvergunning (F)	15
Zonering (F)	15
Externe veiligheid (F)	15
Luchtkwaliteit (F)	16
Waterparagraaf (F)	18
Flora – en fauna (F)	20
6. Uitvoerbaarheid	22
Privaatrechtelijke belemmeringen (G)	22
Maatschappelijke uitvoerbaarheid (H)	22
Economische uitvoerbaarheid (H)	22
7. Afwegingen en Conclusie	23
BIJLAGE(N)	
Bijlage 1: Brief gemeente Midden Delfland d.d. 3 januari 2013	24

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat alle informatie die de gemeente Midden Delfland nodig heeft om te beoordelen of het realiseren van een bijgebouw bij Bed & Breakfast Rechthuis van Zouteveen, op de plaats van de bestaande schuur, voldoet aan het criterium “goede ruimtelijke ordening”. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning om te bouwen en tevens af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van dit document is gebruik gemaakt van het standaardformat dat de gemeente Midden Delfland hiervoor aanbiedt. De hoofdletters achter de hoofdstukindeling corresponderen met de items uit het format.

Aanvrager

De omgevingsvergunning voor het geheel vervangen van een schuur en wijziging van de bestemming wordt aangevraagd door de heer Jakob G. Jongsma, eigenaar van de Bed & Breakfast Rechthuis van Zouteveen, Vlaardingsekade 57, 2636 BD in Schipluiden. Bereikbaar via telefoonnummer 015-2611454 of 06-41486282 en per e-mail: jakobgjongsm@gmail.com

Korte omschrijving van het project

In het huidige (hoofd)gebouw aan de Vlaardingsekade 57, het Rechthuis van Zouteveen, is naast een woning, in 2011 een Bed en Breakfast gerealiseerd. Nabij het hoofdgebouw staat een bouwvallige schuur, die nu in gebruik is als opslag voor onder andere fietsen, spullen voor de elektrische bootjes en tuinstoelen. De bestaande bestemming van het stuk grond waarop de schuur staat is Bedrijvenopslag.



Foto 1: Opstallen Vlaardingsekade 57

Om in de toekomst te komen tot een rendabele Bed & Breakfast is het nodig om de Bed & Breakfast verder uit te breiden. Derhalve is het plan om de bestaande schuur te vernieuwen en als logiesgebouw voor de Bed & Breakfast te bestemmen. In dit vernieuwde bijgebouw zal overigens naast de logiesfunctie ook een kleine ruimte worden gerealiseerd, die gaat dienen als berging.

Ruimtelijk zal er niets veranderen. De bestaande bouwhoogte en omvang voldoet aan het Bouwbesluit 2012. De bouwhoogte en de omvang van de bestaande schuur zijn als maten gehanteerd bij het ontwerp van het vernieuwde bijgebouw.

Motivering van het project

Begin 2012 is reeds begonnen met de planvorming en vooroverleg met de gemeente Midden-Delfland. De planning was om het nieuwe gebouw te realiseren zodra het nieuwe bestemmingsplan hierin voorziet.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de gewenste bestemming, echter het definitieve plan is pas medio 2013 definitief. Deze datum is te laat om voor uitkering van een POP-subsidie in aanmerking te komen. Om de subsidie te kunnen ontvangen moet het project voor 1 augustus 2013 zijn gerealiseerd/opgeleverd. Dit is

dan ook de reden om het project nu te realiseren op grond van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

Naast economische redenen zijn er ook esthetische en comfort redenen aan te dragen om dit project te realiseren.

De huidige schuur is bouwvallig en niet geïsoleerd. Hierdoor is de schuur vochtig en koud, aspecten die de opgeslagen spullen niet ten goede komen. Het belangrijke andere aspect is dat de schuur in de afgelopen jaren professorisch onderhouden is. Het aanzicht van de schuur doet hierdoor afbreuk aan het compleet gerestaureerde hoofdgebouw.

Bij het ontwerpen van het nieuwe bijgebouw is rekening gehouden met de omgeving. Het bijgebouw heeft dezelfde uitstraling als het hoofdgebouw en sluit tevens mooi aan bij het gemaal, dat aan de andere kant van het bijgebouw staat. Verder is gekeken naar het materiaalgebruik in de omgeving. Hierdoor past het nieuwe bijgebouw (veel beter) binnen de ruimtelijke context van de locatie en het rijksmonument dan de oude schuur.

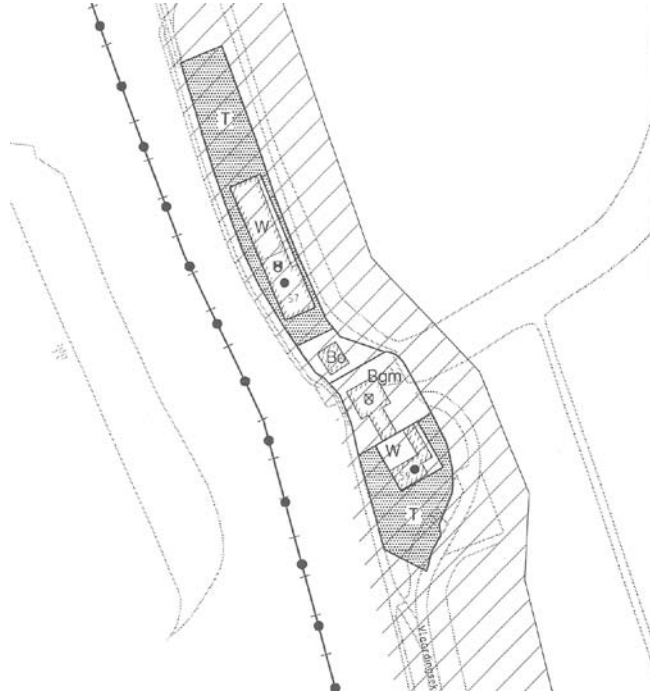
Om het project op tijd af te ronden zal in eind april worden begonnen met de sloop van de schuur en zal een nieuwe betonplaat worden gestort. Nadat de omgevingsvergunning is afgegeven, medio juni zal worden begonnen met de bouw. Naar verwachting is dan begin augustus 2013 de bouw en daarmee het project afgerond



Foto's 2, 3 en 4: boven: aanzicht bestaand gebouw vanaf de Vlaardingse Vaart, midden en onder: referenties voor de nieuwbouw.

Geldend bestemmingsplan

In het vigerende (geldend) bestemmingsplan, bestemmingsplan Abtswoude (vastgesteld op onbekende datum) heeft het plangebied de bestemming BO Bedrijven Opslag (zie kaartje).



Figuur 1: Detailkaart 04 met plangebied perceel Vlaardingsekade 57 te Schipluiden (bron: gemeente Midden Delfland, de heer L. Koster)

Bestemming + de afwijking van de bestemming

De(ze) huidige bestemming komt niet overeen met de gewenste bestemming Wonen, waaronder de logiesfunctie valt.

Hierdoor is de aanvraag om een omgevingsvergunning strijdig qua gebruik met het geldende bestemmingsplan.

Voorliggende onderbouwing is er op gericht dat op deze locatie, Vlaardingsekade 57 in Schipluiden, wel een logiesfunctie in het bijgebouw mogelijk is.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het geldend provinciaal en gemeentelijk (planologisch) beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de omgeving. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de milieuaspecten van het project toegelicht en behandeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt ingegaan op de privaatrechtelijke aspecten en de economische uitvoerbaarheid. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 alles overwogen en wordt er een conclusie getrokken.



2. Planbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Het perceel Vlaardingsekade 57, kadastraal bekend als Zouteveen N 334 is gelegen in het landelijk (buiten)gebied van de gemeente Midden Delfland. Het betreft een langgerekt perceel van 1.520 m² met een monumentale woning en een bijgebouw aan de Vlaardingsekade. Het bijgebouw heeft een oppervlak van 32,55 m² (6,20 meter x 5,25 meter) en is aan zuidzijde van het hoofdgebouw gelegen.

Het bijgebouw is niet zichtbaar vanaf de openbare weg (Zouteveenseweg en Willemoordseweg). De toegang tot de woning en bijgebouw gaat via een fietspad dat aan de voorzijde (westkant) van de gebouwen ligt.



Westen

Noorden

Oosten

Zuiden

Westen

Ten noorden en ten oosten van het perceel is geen bebouwing aanwezig (alleen een fietspad en grasland. Naast het bijgebouw is bebouwing (een gemaal dat buiten bedrijf is gesteld en ontmanteld) aanwezig. Tussen het hoofdgebouw en bijgebouw is 6 meter ruimte, tussen het bijgebouw en het gemaal is 4 meter ruimte.

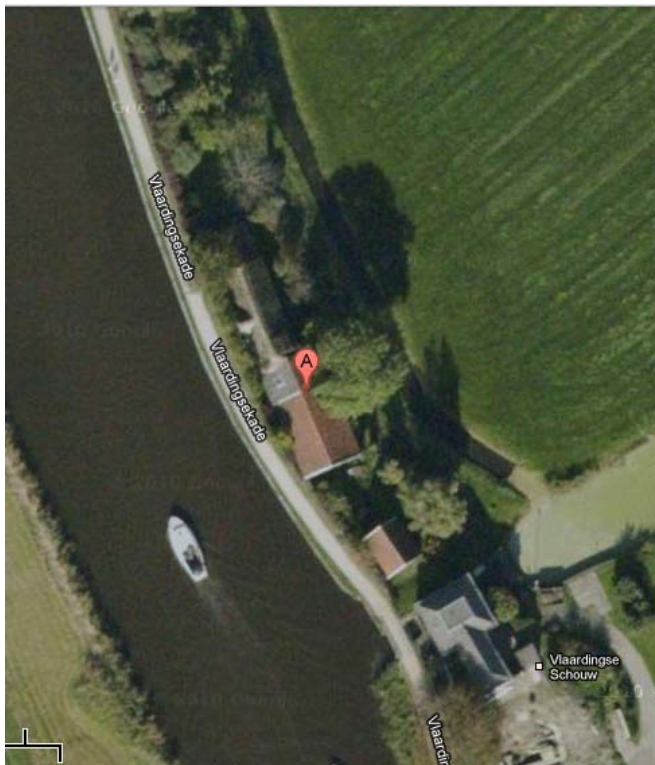


Foto 5: Satellietfoto Google Maps waarop de bebouwing op het perceel duidelijk zichtbaar is.



Foto 6 en 7: Vooraanzicht “straatzijde”

Het plan voorziet in een bijgebouw dat in aard, omvang en hoogte vergelijkbaar is met het bestaande gebouw. Om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit en de nieuwe functie zijn een paar zaken gewijzigd ten opzicht van de bestaande schuur. Zo is er in de voorgevel een deur geplaatst en in de zijgevel (zuidgevel), naar het gemaal toe drie ramen. Daarnaast is het puntdak gewijzigd in een mansardedak en voorzien van dakvensters.



Figuur 2: Vooraanzicht en zuidgevel nieuwe situatie

Qua aanzien wordt opgemerkt dat dit dak kleiner “oogt” en ook aan de Vlaardingsekade 51 in Schipluiden is toegepast.

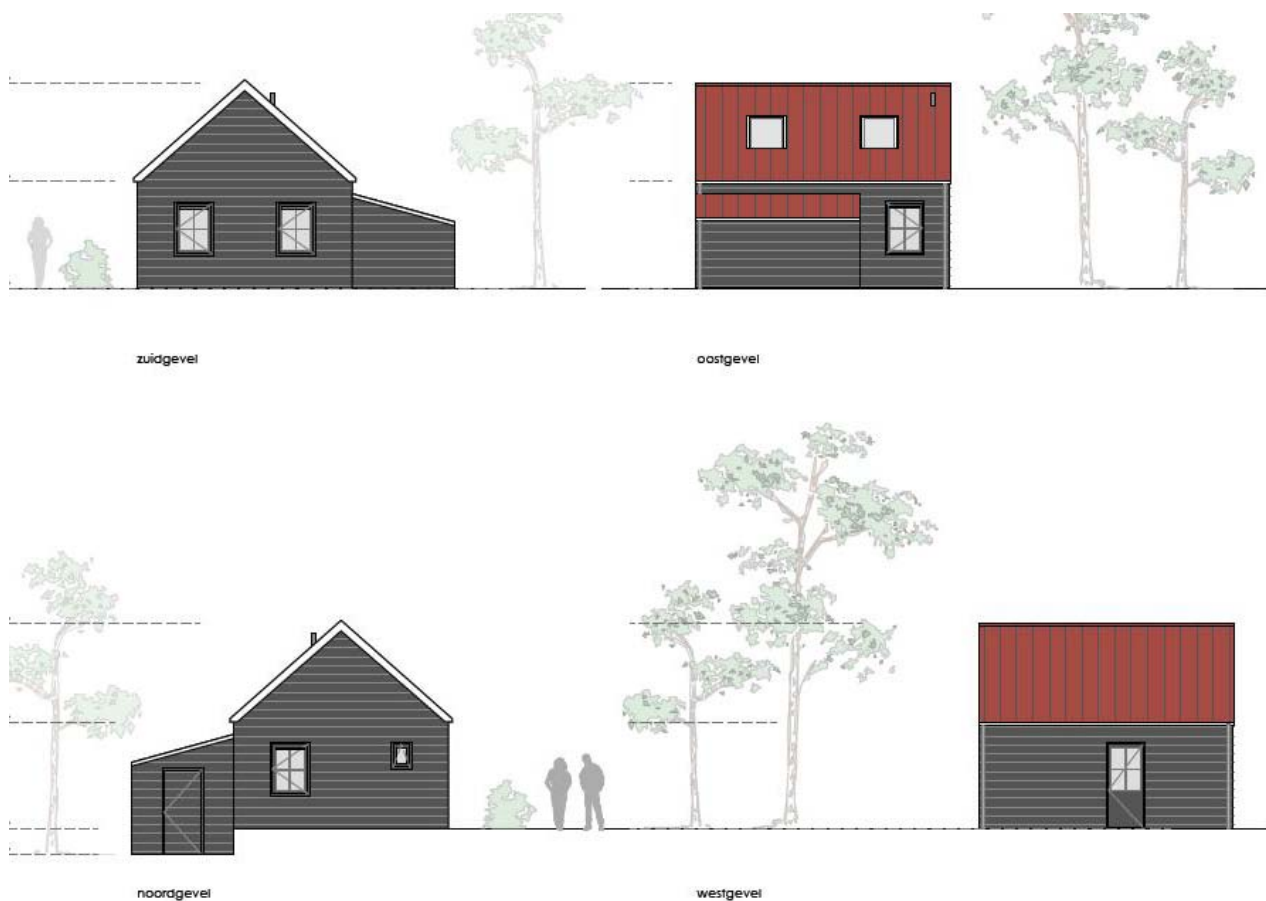


Foto 8: Vlaardingsekade 51 in Schipluiden

Door deze constructie wordt voldaan aan het bouwbesluit en de wens vanuit de gemeente om het bijgebouw minder prominent te maken. Daarnaast sluit het gebouw mooi aan bij het hoofdgebouw en bestaande bebouwing in de buurt.

Functionele structuur

Initiatiefnemer is voornemens om het nieuwe bijgebouw te gebruiken als logiesaccommodatie en berging. De functie verandert van schuur naar schuur/berging met logiesaccommodatie.



Figuur 3: Totaalbeeld nieuwe situatie

3. Geldend planologisch beleid

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze onderbouwing. Rijksbeleid en vrijstellingen zijn hiertoe niet relevant. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciale en gemeentelijk beleid en toekomstig planologisch beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling.

Provinciaal beleid

Vanuit het provinciaal beleid kan de gewenste bestemming worden toegestaan. Op de situatie is van toepassing, de Structuurvisie Ruimte en de Verordening Ruimte. De Verordening Ruimte staat toe dat er kleinschalige recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld ten behoeve van Bed & Breakfast, mogen worden gerealiseerd. Omdat het om een bijgebouw (logiesgebouw) bij de bestaande Bed & Breakfast gaat, past het project binnen het kader van het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Het plan is getoetst aan relevant gemeentelijk beleid, te weten:

- Landschapontwikkelingsperspectief voor Midden-Delfland;
- Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025;
- Beleidskader Recreatieve Verblijfsvoorzieningen;
- Cittaslow.



Met name het beleidskader Recreatieve Verblijfsvoorzieningen is een belangrijk beleidsdocument daar dit beleidskader is vastgesteld op basis van de overige drie documenten.

Het college van burgemeester en wethouders heeft inmiddels het plan getoetst aan de beleidskaders en heeft op 3 januari 2013 per brief, kenmerk 2013-00124 laten weten dat vanwege de kwaliteit van de accommodatie en het feit dat de vier extra bedden in het bijgebouw geen extra vierkante meters bebouwd oppervlak opleveren, het plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders (bijlage 1).

Toekomstig planologisch beleid

Toekomstig planologisch beleid is het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied (gras), waarin de onderhavige locatie is opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tot 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Op blad 10 van dit plan is aangegeven dat de nieuwe bestemming van onderhavige locatie de bestemming wonen heeft gekregen. Op 1 maart 2013 wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarmee past het nieuwe gebouw binnen het nieuwe bestemmingsplan.



Figuur 4: Blad 10 van het bestemmingsplan Buitengebied Midden Delfland met daarop perceel Vlaardingsekade 57 te Schipluiden (bron: gemeente Midden Delfland)

4. Planologische onderbouwing

In de planologische onderbouwing worden de gevolgen van het project bepaald. Het gaat hierbij om de stedenbouwkundige gevolgen, gevolgen voor het landschap en cultuurhistorische waarden en verkeerskundige gevolgen.

Stedenbouwkundige gevolgen en gevolgen voor het landschap en cultuurhistorische waarden.

Het hoofdgebouw van de Bed&Breakfast is een rijksmonument. De locatie is gelegen in het open veenweidelandschap van Midden-Delfland. Het project houdt rekening met deze waarden.

Daar het nieuwe gebouw in aard, omvang en hoogte gelijk blijft met het oude gebouw zijn er geen stedenbouwkundige en/of landschappelijke gevolgen te verwachten. Ook zijn er geen (negatieve) gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw en de omgeving te verwachten. Het nieuwe bijgebouw zal, door de te gebruiken materialen en uitstraling, beter passen bij het hoofdgebouw en meer aansluiten bij vergelijkbare gebouwen (gepotdekselde zwarte planken, rode pannen, witte kozijnen met ruitjes) in de omgeving.

Verkeerskundige gevolgen.

De huidige verkeerssituatie ter plaatse (parkeerplaatsen en ontsluiting) is gevoelig voor veel verkeersbewegingen. Het belangrijkste aspect zijn de verkeersbewegingen en de parkeerdruk op piekmomenten. Door het smalle profiel van de Willemoordseweg is het moeilijk om elkaar te passeren.

Uit de praktijk blijkt dat de weg en de parkeerterreinen snel vollopen op piekmomenten. Dit heeft geleid tot parkeerhinder en bereikbaarheidsproblemen voor hulpdiensten.

De gasten van de Bed & Breakfast Rechthuis van Zouteveen parkeren de auto op de openbare parkeerplaats.



Figuur 9: Parkeerplaatsen Rechthuis van Zouteveen

Deze openbare parkeerplaats wordt ook gebruikt door de bezoekers van restaurant Vlietzicht, Vlaardingsekade 60-61.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de toename van de parkeervraag wordt opgelost op het eigen terrein. In onderhavig geval is dit niet mogelijk en zal de extra parkeervraag komen te liggen op de openbare parkeerplaats.

In de brief van de gemeente van 3 januari 2013 staat dat de gemeente weinig parkeerproblemen voorziet bij uitbreiding van het aantal bedden. Ook het aantal verkeersbewegingen nemen verwaarloosbaar toe. Bij losse groepsactiviteiten in en rond het bijgebouw is het parkeren wel een belangrijk aandachtspunt. In dat geval dient te worden onderzocht of de activiteiten kunnen worden afgestemd met andere ondernemers die gebruik maken van het openbare parkeerterrein of dat extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Deze activiteiten zijn echter nu niet aan de orde. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er door het realiseren van het bijgebouw en de uitbreiding van het aantal bedden van de bed & breakfast geen negatieve gevolgen zijn te verwachten.

5. Milieuaspecten van het project

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze onderbouwing. Het uitgangspunt voor de ruimtelijke onderbouwing is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven, die voortvloeien uit de milieuaspecten.

Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. In dit geval behoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd aangezien er alleen gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing, er vindt geen uitbreiding van het gebouw plaats en het gaat om een recreatieve verblijfsvoorziening van minder dan 70 m². Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande fundering (footprint). Door gebruik te maken van de bestaande fundering wordt de bodem niet aangetast. De bestaande vloeren in het gebouw worden niet verwijderd.

Overigens blijkt uit rechercheonderzoek bij het kadaster, historisch onderzoek naar het gebruik van de schuur (stal) en organoleptisch onderzoek ter plaatse, dat er geen bodemverontreiniging valt te verwachten.

Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Omdat het hier gaat om een bovengrondse verandering, wordt de bodem niet geschaad. Eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten, zullen behouden blijven. Onderzoek is derhalve niet nodig.

Ten aanzien van archeologie bestaan er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Geluid

In het kader van de Wet geluidshinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en gebieden waarvoor de maximum snelheid van 30 km/h geldt. Formeel zijn 30km/h-wegen voor de Wet geluidshinder gedezoneerd.

De woning is gelegen aan het gedeelte van de Vlaardingsekade waar alleen een fietspad is gelegen. Alleen bestemmingsverkeer heeft vergunning om met de auto over het fietspad te rijden. Het gaat in hoofdzaak om de bewoners van Vlaardingsekade 56 en 57 en verder om medewerker van het waterschap, gemeente en provincie.

Op het fietspad geldt een snelheidsregime dat vergelijkbaar is met een 30 km/h-regime. 30 km/h-wegen hebben volgens de Wet geluidshinder geen geluidszone waarbinnen toetsing aan de Wet geluidshinder dient plaats te vinden.

Kortom, er is geen wegverkeer en daarmee is dit onderdeel niet aan de orde.

Milieuvergunning

Op een Bed en Breakfast zijn milieuvoorschriften van toepassing. Het is echter niet nodig om een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting aan te vragen. Er kan worden volstaan met het doen van een melding bij de gemeente.

Zonering

Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan dan kan worden aangenomen dat het bedrijf kan uitbreiden zonder vergaande voorschriften in het milieuspoor (vergunning, of maatwerk in het Activiteitenbesluit).

De richtafstanden voor Bed & Breakfast accommodaties zijn niet anders dan voor een woning (nieuwe bestemming) en de realisatie van een bijgebouw Bed & Breakfast heeft dan ook geen gevolgen voor de omgeving.

Besluit milieueffectrapportage

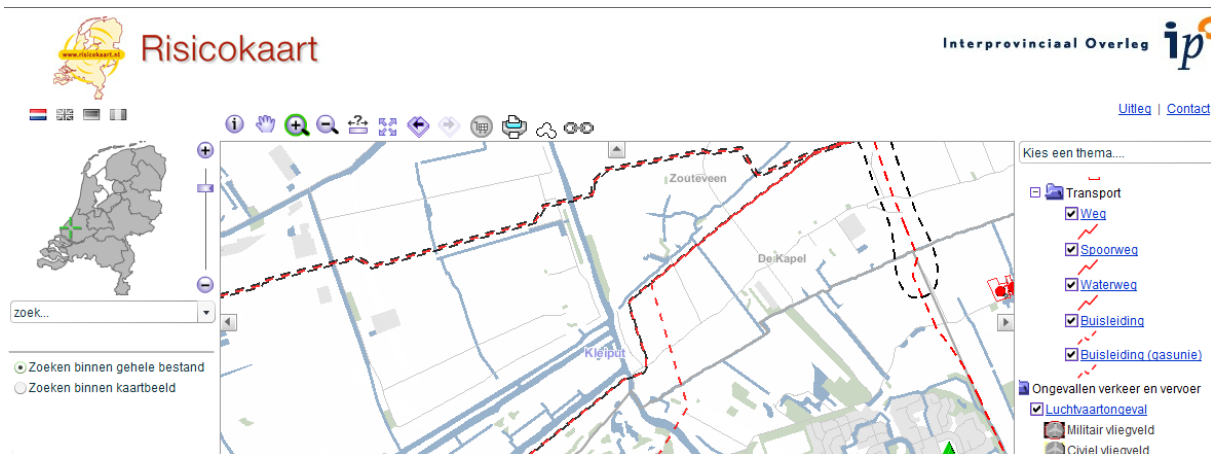
In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

Het voorgenomen plan is kleinschalig en een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar functie die gevaar kunnen opleveren in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Ingevolge het Bevi is sprake van een kwetsbaar object indien het een gebouw betreft "waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Om inzicht te krijgen in de externe veiligheid is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Zuid Holland (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>).



Figuur 5: Detail van de risicokaart van de provincie Zuid Holland in de omgeving van het perceel Vlaardingsekade 57 te Schipluiden (bron: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>)

Inrichtingen

Binnen een straal van een kilometer van de te realiseren bijgebouw ligt geen risicovolle inrichting. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het bijgebouw.

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Wegen

Het plangebied grenst aan de Vlaardingsevaart. Op de risicokaart van de provincie Zuid Holland is zowel de Vlaardingsevaart als ook wegen in de nabijheid van het projectplan niet aangemerkt als transportroute van gevaarlijke stoffen. Hiermee vormen ze dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bijgebouw.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is van de Gasunie en ligt op circa 200 meter van het plangebied. Vanwege deze afstand van de buisleiding tot het plangebied en de kleinschaligheid van het plan, zijn er geen belemmeringen voor het de B&B gebouwen.

Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

Het extra aantal voertuigen door de realisatie van het bijgebouw zal minimaal zijn (maximaal 6 voertuigbewegingen per dag), dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is de rekentool opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	6
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de rekentool blijkt dat het project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Overigens is in de Regeling NIBM (amvb ‘Niet in betekende mate bijdragen’) een lijst opgenomen met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties), die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen, waaronder onderhavig geval, kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Waterparagraaf

In de ruimtelijke onderbouwing dient ook getoetst te worden aan de wateraspecten. De wateraspecten zijn onder te verdelen in:

Waterkwantiteit;
Waterkwaliteit;
Waterveiligheid.

Waterkwantiteit

Ten aanzien van de waterkwantiteit verandert er niets. Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie niet toe. Er hoeft dan ook niet te worden gecompenseerd.

Waterkwaliteit

In de nieuwe situatie zijn twee waterstromen te onderscheiden.

Schoon hemelwater en huishoudelijk afvalwater.

Het schone hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd op oppervlaktewater, te weten een poldersloot achter het gebouw.

Het huishoudelijk afvalwater zal worden geloosd op de gemeentelijke drukriolering.

Het hoofdgebouw is reeds aangesloten op de riolering en de capaciteit van de tank, pomp en afvoer, op het terrein, is ruim toereikend om dit afvalwater af te voeren naar de afwaterzuiveringsinstallatie (Harnaschpolder). Overigens is de afvoerbuisk naar de drukriolering reeds tot in het bijgebouw gebracht.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland aan een Veendijk. Daarmee dient dit plan te voldoen aan de Keur van Delfland en in het bijzonder aan de “Beleidsregel veendijken” van 1 januari 2008.

In bijlage 9 van de beleidsregel zijn de voorwaarden opgenomen waaronder het mogelijk is om het bijgebouw te realiseren.

Het bijgebouw zal worden geplaatst op de bestaande fundering. Hiermee wordt voorkomen dat er zal worden geheid. Daarmee en daarnaast zal de grondroering tot een minimum worden beperkt.

De huidige fundering is op staal, bestaat uit beton met opstaande rand van circa 0,4 meter. In de schuur is een betonnen vloer aangebracht. Het plan is om de opstaande rand in te korten tot circa 10 centimeter boven de bestaande betonplaat. De ruimte wordt opgevuld met (drukbestendig) isolatiemateriaal en vervolgens wordt er een nieuwe betonplaat gestort. De nieuwe betonplaat komt dus te rusten op de bestaande fundering en betonplaat. Hiermee neemt door het verwijderen van een deel van de rand het gewicht enigszins toe.

Verder zal de gewichtstoename van het totale bouwwerk marginaal toenemen.

Het betreft een houtskeletbouw, waarbij gebruik wordt gemaakt van lichte bouwmaterialen. Het dak zal in gewicht afnemen omdat er nu relatief zware planken als dakbeschot zijn gebruikt. Het nieuwe dakbeschot is onderdeel van het HSB pakket (lichtgewicht). Het gewicht voor de binnenwandafwerking (hout en of gips) en het gewicht van het isolatiemateriaal is verwaarloosbaar.

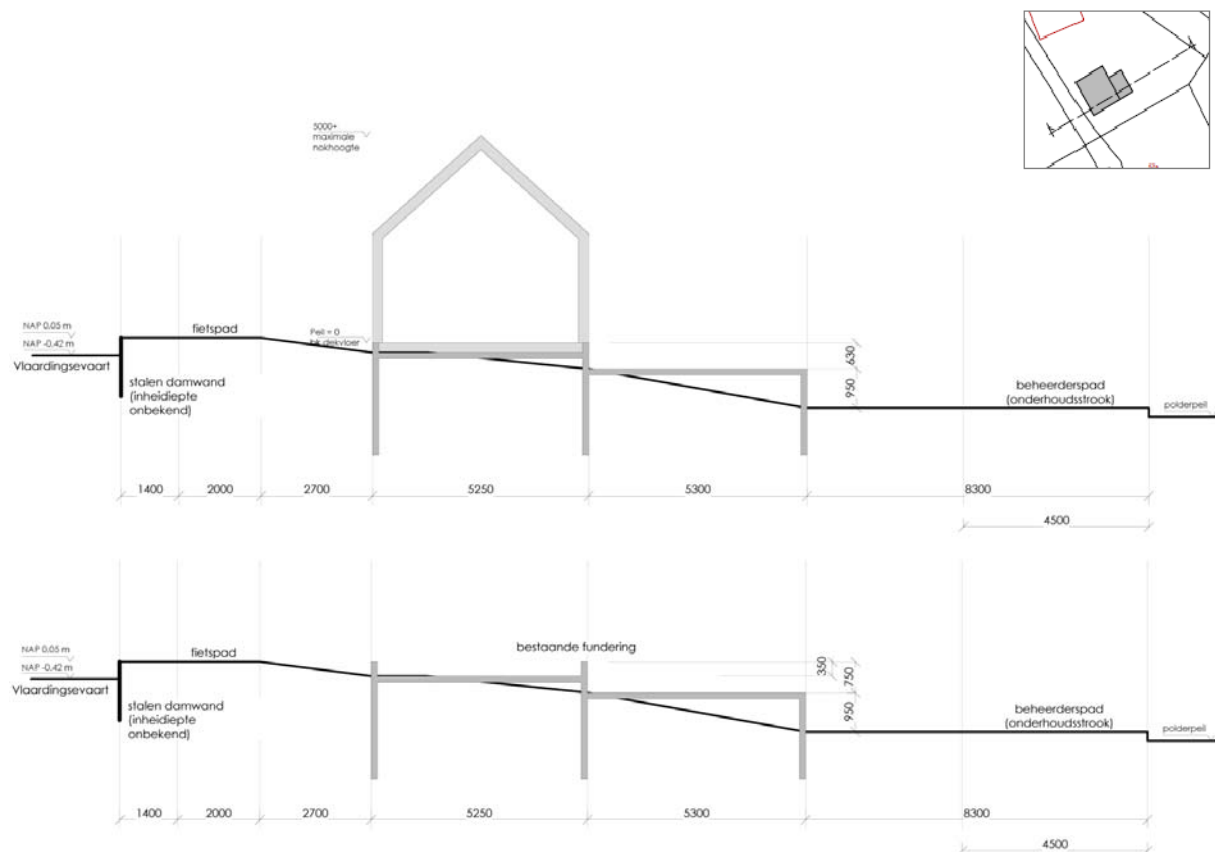
Door deze bouwmethode zal de funderingsdruk toelaatbaar toenemen en wordt de uitvoeringsstabiliteit gewaarborgd.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de kade ter plaatse van het hoofdgebouw en bijgebouw is voorzien van een stalen damwand. Verder kan er geen zwaar bouw materieel over de kade rijden en is dit verboden. Bouwmaterialen zullen derhalve met licht materieel en een betonpompwagen worden aangevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat er geen consequenties zijn voor het watersysteem en dat er ten aanzien van water geen belemmeringen zijn voor dit plan.

Dit plan zal ter toetsing worden voorgelegd aan het waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg.

In februari 2013 is er met medewerkers van het waterschap vooroverleg geweest over dit plan. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met onderhavige waterparagraaf en zal dit per brief aan de gemeente Midden Delfland bevestigen.



Figuur 6: Dwarsprofiel ter plaatse van bijgebouw Vlaardingsekade 57 in Schipluiden

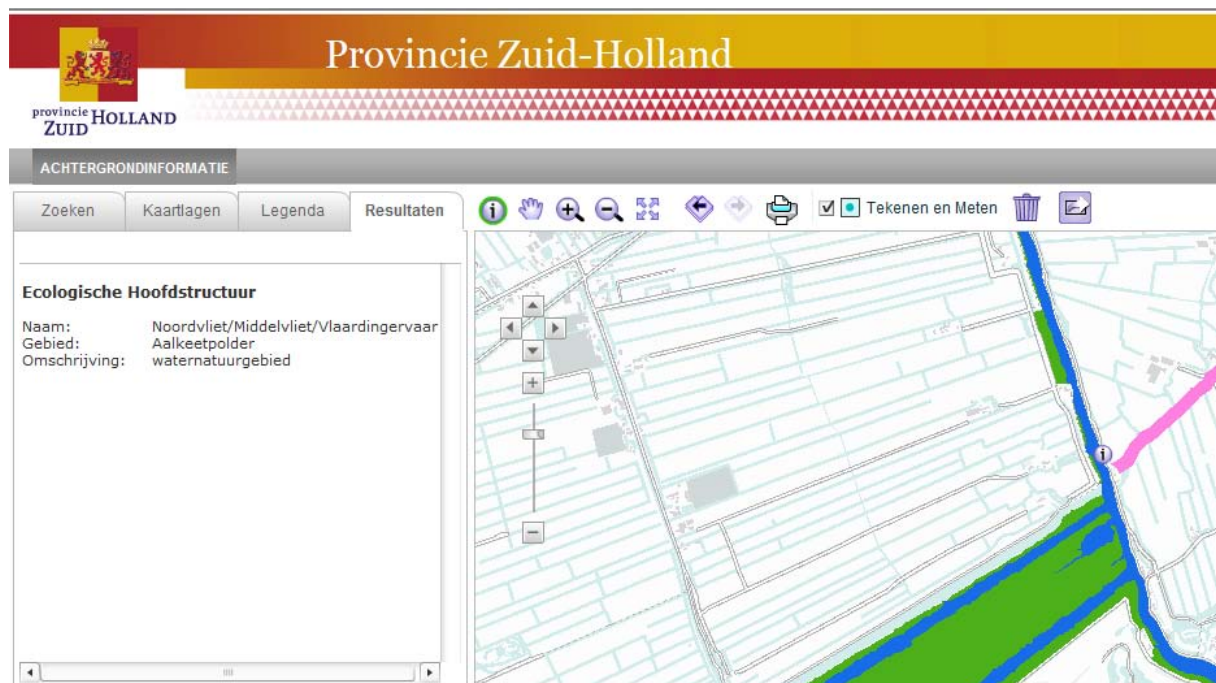
Flora- en Fauna

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied is een EHS gebied gelegen. De afstand van het plangebied tot aan de rand van het EHS gebied is nihil. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een landelijk netwerk van grote en kleine natuurgebieden, waarin planten en dieren voorrang krijgen en worden beschermd.

Binnen een straal van tenminste 5 kilometer is geen Natura-2000 gebied gelegen. In onderstaande figuur is de EHS weergegeven. Tevens blijkt dat er geen Natura-2000 gebied in de nabije omgeving van het projectplan ligt.



Figuur 7:plangebied met in het groen het EHS gebied (bron: <http://geo.zuid-holland.nl/geoloket/html/atlas.html?atlas=EHS>)

Gezien de omvang van de ingreep en de omvang van de activiteit is geen effect te verwachten op dit natuurgebied. Voor het natuurgebied verandert er feitelijk niets. Het gebouw blijft nagenoeg hetzelfde en de activiteit recreëren en slapen hebben als uitgangspunt rust.

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een interne aanpassing van het gebouw. Uit onderzoek, door de eigenaar van het bijgebouw, is gebleken dat vleermuizen en vogelnesten niet aanwezig zijn. Hierdoor zal geen (potentieel) leefgebied van beschermde soorten geschaad worden.

Ten aanzien van soortenbescherming zijn er geen belemmeringen.

5. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de uitvoerbaarheid van deze planologische ontwikkeling. Hierbij wordt ingegaan op de privaatrechtelijke belemmeringen en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Privaatrechtelijke belemmeringen spelen in onderhavige situatie geen rol. Er kan geen geschil ontstaan over erf(af)scheidingen, aanplant, gezamenlijk eigendom, uitzicht en dergelijke, omdat het gebouw een meter van de erfgrens staat, er geen beplanting en/of schuttingen staan, er geen gezamenlijk eigendom is, geen recht van overpad is en ramen in de zijgevel geen inkijk bij het gemaal geven en de afstand tot het gemaal circa 4 meter is.



Foto 10: Ruimte tussen beide gevels.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt voor rekening van een private partij gerealiseerd en heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Midden Delfland. Afspraken tussen de gemeente Midden-Delfland en initiatiefnemer over planschade wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Zodoende wordt voldaan aan de wettelijke eis van kostenverhaal.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het betreffende bouwplan dient volgens de gemeentelijk inspraakverordening de wettelijke periode van zes weken ter inzage te liggen. Tijdens deze periode kunnen eventuele bezwaren worden ingediend.

6. Afwegingen en conclusie

De beoogde ontwikkeling voor de realisatie van een nieuw bijgebouw bij Bed en Breakfast van Zouteveen past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor wat betreft verkeer, parkeren en een watervergunning worden geen problemen verwacht. Daarnaast is niets gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit het ruimtelijk-planologisch oogpunt. Er zijn dan ook op basis van het (nieuwe) bestemmingsplan geen belemmeringen om tot het verlenen van de omgevingsvergunning over te kunnen gaan.

Bijlage 1: Brief gemeente Midden Delfland d.d. 3 januari 2013