

Gemeente Midden-Delfland

Westlander 44 te Schipluiden

**Ruimtelijke onderbouwing
bouw vrijstaande woning**



Auteur: M.S. Mol – van Zelst

9 februari 2022



Adviesbureau Mol - van Zelst

Rijksstraatweg 54
4254 XG SLEEUWIJK
Telefoon: 0183 - 30 49 40
Mobiel: 06- 53 70 74 70
E-mail: info@molvanzelstplanologie.nl
www.molvanzelstplanologie.nl

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging en omgeving van het projectgebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplan	3
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Huidige en toekomstige situatie	6
2.1.	Huidige situatie	6
2.2.	Toekomstige situatie	9
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
4.	Milieuaspecten	17
4.1.	Bodem	17
4.2.	Archeologie	17
4.3.	Cultuurhistorie	20
4.4.	Flora en fauna	20
4.5.	Geluid	22
4.6.	Luchtkwaliteit	23
4.7.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.8.	Externe veiligheid	24
4.9.	Kabels en leidingen	25
4.10.	Water	25
4.11.	Verkeer en parkeren	28
5.	Economische uitvoerbaarheid	29
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.	Resultaten overleg met andere overheden en instanties	30
8.	Procedure	30
9.	Conclusie	30

LOSSE BIJLAGEN

1. **Gemeente Midden-Delfland:** brief inzake principemedewerking, kenmerk 050024 / 18Z.005197 datum 12 februari 2019,
2. **Mol ingenieursbureau:** verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Dorpsstraat 20 Schipluiden, projectnummer A 4173, datum 3 september 2018;
3. **Archeologie Delft:** Dorpsstraat 20 Schipluiden, gemeente Midden-Delfland, een bureau- en verkennend booronderzoek, juni 2020, zaaknr Archis 487 365 2100;
4. **Watersleutel**
5. **Haan, M.S. de, 2021. Quickscan.** In het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland. Plangebied: Westlander 44, Schipluiden. Rapportkenmerk: ER20201216v01. **Ecoresult B.V., Dordrecht.**
6. **Kubiek ruimtelijke plannen:** stikstofdepositieberekening, 6 januari 2021
7. **SPA WNP Ingenieurs:** Dorpsstraat 44 Schipluiden, gemeente Midden-Delfland, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder wegverkeerslawaaï, 25 januari 2021, Rapport 22000532.r01.

1. Inleiding

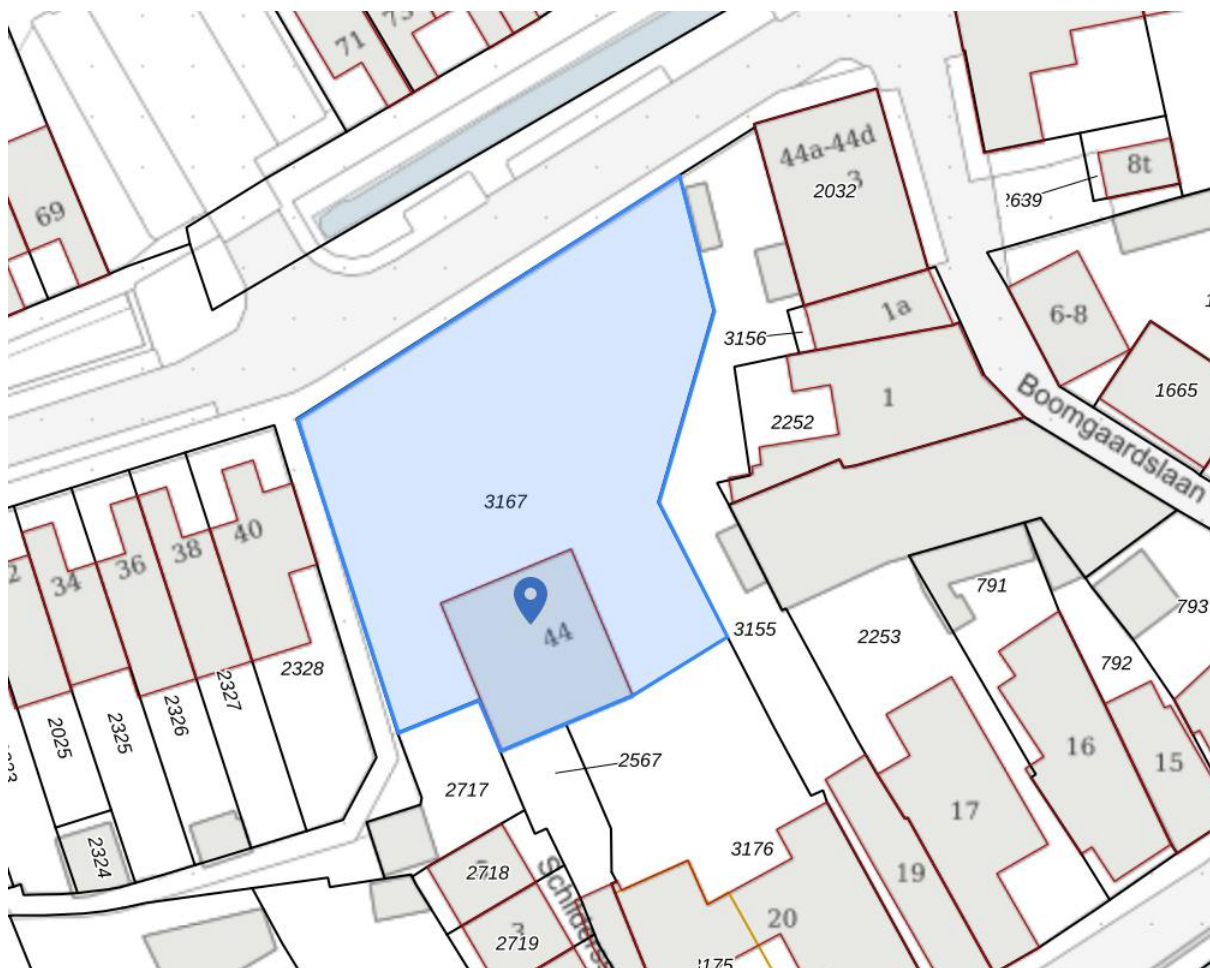
1.1. Aanleiding

Het perceel aan de Westlander 44 te Schipluiden is in gebruik als een afgesloten parkeerterrein annex bedrijfspand met kantoor. Het voornemen is om op dit terrein een vrijstaande woning met bijgebouw en carport te realiseren. Het realiseren van dit plan is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Bij brief van 12 februari 2019 heeft de gemeente aangegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met dit plan. Deze brief is aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 1.

Voor dit plan kan een omgevingsvergunning verleend worden. Daarbij dient aannemelijk gemaakt te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2. Ligging en omgeving van het projectgebied

Het projectgebied bevindt zich ten noorden van de Dorpsstraat. Het perceel wordt aan de zuidkant begrensd door de woningen langs de Dorpsstraat. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Schipluiden, sectie B, perceel 3167. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca 1.245 m².

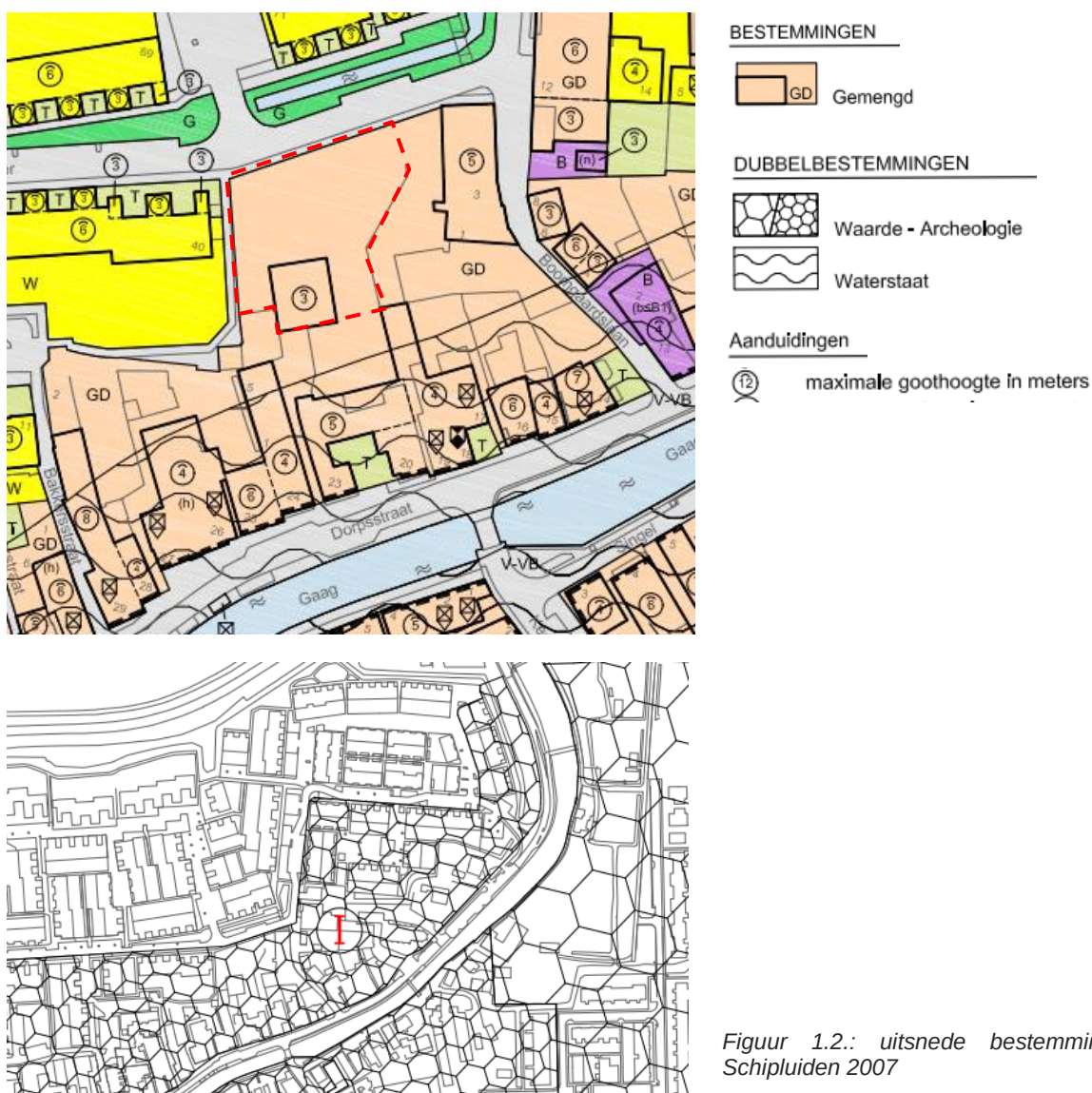


Figuur 1.1.: ligging van het projectgebied. Bron: www.perceelloep.nl

1.3. Geldende bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Kern Schipluiden 2007". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Midden-Delfland op 27 januari 2009.

Aan het projectgebied is de bestemming 'Gemengd' toegekend. Voorts geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Gemengd

De gronden met deze bestemming zijn ondermeer bestemd voor wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca tot en met categorie 1b en jeugdpvang. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte is niet beperkt. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning is geen bouwvlak aanwezig. Daarom moet er worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie

De gronden met deze bestemming zijn tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er geldt kort gezegd een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek voor gebouwen groter dan 100 m².

Een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Verwezen wordt naar par. 4.2.

Strijdigheid planologische regeling

Het project voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning (met carport) buiten het bouwvlak. Het bouwen van deze woning is in strijd met de bestemming Gemengd.

1.4. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing “Westlander 44 te Schipluiden” bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van het project, de ligging van het projectgebied beschreven, alsmede het geldend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid.

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten.

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan voldoet aan het beleid en de regels inzake onder andere bodem, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna, geluid, lucht, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 5 gaat in op de kosten die voortvloeien uit dit plan en wie die kosten zal dragen.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van overleg met burens.

Hoofdstuk 7 Resultaten overleg met andere overheden en instanties.

Hoofdstuk 8 Procedure

Hoofdstuk 9 Conclusie

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik bedrijf met parkeerterrein en tuin. Het gebouw is voorzien van de bestemming Gemengd. Het was voorheen een bedrijfspand met opslagruimte en kantoor en wordt momenteel gebruikt voor opslag en als woning van de opdrachtgever. Dit gebouw staat op een afstand van ca 21 m van de voorste perceelsgrens en heeft een oppervlakte van ca 150 m². Ook heeft de projectlocatie een functie als toegang voor auto's tot het perceel Dorpsstraat 20. Langs de randen zijn bomen aanwezig. Aan deze bomen lijkt sprake te zijn van achterstallig onderhoud.

Aan de zijde van de Westlander is het terrein afgesloten met een Heras-hek. De toegang tot het parkeerterrein wordt afgesloten met een rolhek. De openbare weg voor het hek wordt gebruikt voor langsparkeren. De Westlander is een straat met woningen. Zowel tegenover als aan de westelijke zijde van het projectgebied hebben de woningen een berging aan de voorzijde, waarbij het dakvlak tot de eerste bouwlaag doorloopt. Verwezen wordt naar figuur 2.3. Aan de westelijke zijde van de projectlocatie ligt een brandgang. Aan de Westlander ligt een groenstrook met bomen en een sloot. De randen van het projectgebied aan de zijde van de openbare weg alsmede de zijdelingse perceelsgrens ogen groen.



Figuur 2.1: luchtfoto.





Figuur 2.2: foto projectlocatie voorzijde



Figuur 2.3.: foto's terrein



Figuur 2.4.: brandgang aan westelijke zijde projectlocatie



Figuur 2.5.: bebouwing aan de oostelijke zijde van de projectlocatie

2.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het bestaande bedrijfsgebouw gesloopt en wordt er één vrijstaande woning met een bijgebouw en een carport voor vier auto's gebouwd. Initiatiefnemer heeft de woning op het adres Dorpsstraat 20 gekocht, hier gaat zijn zoon wonen. Initiatiefnemer wil zelf gaan wonen in de nieuwe woning op het adres Westlander 44.

De voorgevel van de nieuwe woning is gericht op de Westlander. De woning heeft een oppervlakte van 233 m² en een inhoud van 728 m³. De woning zal gelijkvloers zijn. De vorm van de nieuwe woning bestaat uit een hoofdbouwmassa met een bouwhoogte van 4,90 m en twee aanbouwen aan weerszijden met een bouwhoogte van 3,10 m. Daarmee sluit de hoogte van de woning aan bij die van de woningen in de omgeving.

De hoofdbouwmassa wordt voorzien van een aangebouwde sporen kap en de aangebouwde massa wordt voorzien van een plat dak. Op dit plat dak zullen zonnepanelen worden geplaatst.

De woning voegt zich naar de vorm van het perceel en heeft een representatieve gevel aan de Westlander. Een zijgevel wordt gebouwd op westelijke zijdelingse perceelsgrens. Ook is de woning zodanig vormgegeven dat de schuine vormen van het perceel terugkomen in het ontwerp van de woning. De afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens bedraagt 2,67 m.

Duurzaamheid

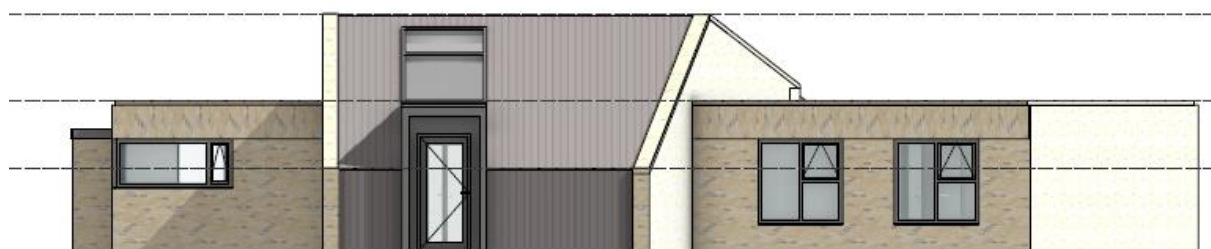
De ambitie is een woning met nul-op-de-meter, zonder gasaansluiting. Op het platte dak worden ca. 30 zonnepanelen geplaatst.

Aan de oostzijde van de woning wordt het privépad en behoefte van het parkeerterrein van de woning aan de Dorpsstraat 20 gehandhaafd. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 40 m² en zal gesitueerd worden ten oosten van het pad naar de achteringang van Dorpsstraat 20. Ook komt hier een carport met parkeergelegenheid voor vier auto's.

Het hek aan de voorzijde zal vervangen worden door een ander hek. De inrit wordt verplaatst en daarbij zal er geen verandering plaatsvinden in het aantal parkeerplekken aan de Westlander.



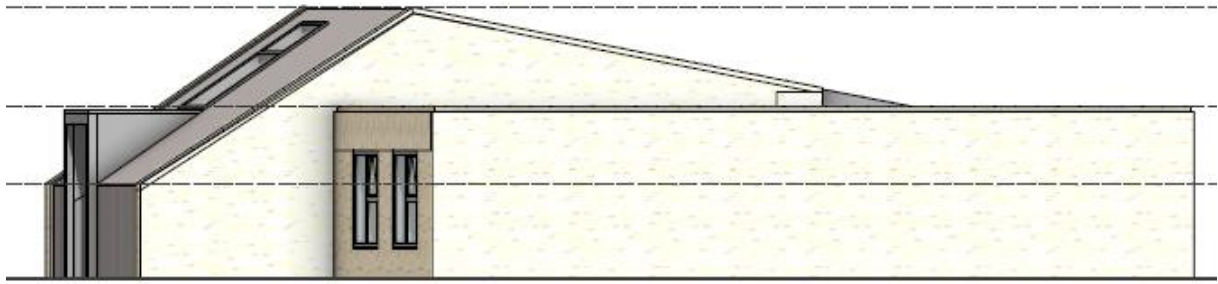
Figuur 2.6. Indeling projectlocatie



Figuur 2.7. Voorzijde nieuwe woning



Figuur 2.8. Achterzijde nieuwe woning



Figuur 2.9. Zijaanzicht nieuwe woning rechts



Figuur 2.10. Zijaanzicht nieuwe woning links

3. Toetsing aan beleid

In dit hoofdstuk wordt getoetst aan het rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. Hoewel het om een ontwerpvisie gaat, kan wel alvast getoetst worden of de ontwikkeling in lijn is met het toekomstige beleid.

De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De belangen zijn van een hoog abstractieniveau en hebben niet direct betrekking op een voorliggende opgave van beperkte omvang. De locatie valt ook in deze visie buiten beschermde natuurgebieden of beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het plan is niet in strijd met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

<i>mainportontwikkeling Rotterdam</i>	<i>erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,</i>	<i>IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),</i>
<i>kustfundament</i>	<i>rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,</i>	<i>veiligheid rond rijksvaarwegen</i>
<i>grote rivieren</i>	<i>elektriciteitsvoorziening</i>	<i>verstedelijking in IJsselmeer,</i>
<i>Waddenzee en waddengebied</i>	<i>ecologische hoofdstructuur</i>	<i>toekomstige rivierverruiming van de Maastakken</i>
<i>defensie</i>	<i>primaire waterkeringen buiten het kustfundament</i>	<i>buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen</i>

De onderwerpen uit het Barro hebben geen betrekking op onderhavig project.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ruimte moet zorgvuldig worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6, tweede lid bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied betreft, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dienen een aantal vragen beantwoord te worden (bron: infomil.nl). De eerste vraag luidt: “Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?”

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Op basis van vaste jurisprudentie geldt voor wonen, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Gelet hierop is het project niet aan te merken als een ‘woningbouwlocatie’ als bedoeld in het Bro. Het project voorziet in het realiseren van één vrijstaande woning in bestaand stedelijk gebied. Daarmee blijft onderhavig project ruimschoots onder de 12 woningen, wat in de jurisprudentie is aangemerkt als ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling.

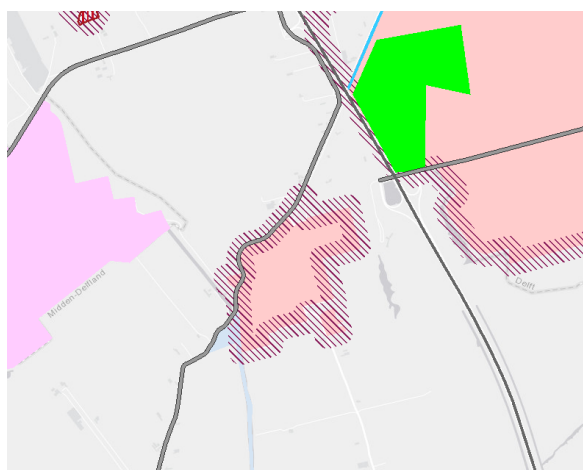
Hiermee kan de ontwikkeling niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Voor onderhavig bestemmingsplan is de geconsolideerde omgevingsvisie d.d. 1 augustus 2020 geraadpleegd. De omgevingsvisie bevat een groot aantal algemene beleidsdoelstellingen, zoals “zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied”. Onderhavig plan levert hier een bijdrage aan omdat een terrein dat nu alleen voor parkeren wordt gebruikt, gebruikt gaat worden voor wonen.

De Omgevingsvisie bevat een kwaliteitskaart die uit vier lagen is opgebouwd: ‘ondergrond’, ‘cultuur- en natuurlandschappen’, ‘stedelijke occupatie’ en ‘beleving’. Voor het projectgebied zijn lagen ‘stedelijke occupatie’ en ‘beleving’ van belang.



Figuur 3.1. laag 'stedelijke occupatie'

Bron: www.gebiedsprofielen.zuid-holland.nl



Figuur 3.2. laag 'beleving'

Bron: www.gebiedsprofielen.zuid-holland.nl

Over “Kwaliteit in stads- en dorpsgebieden” is het volgende aangegeven. “De historische kern van de dorpen is veelal intact gebleven. Het zijn belangrijke recreatieve trekkers voor Midden-Delfland.

Schipluiden ligt aan de Gaag, een boezemkanaal, met authentieke bebouwing aan de openbare oevers." De ambities zijn:

- De historische kernen van de dorpen behouden bij ontwikkelingen hun eigen maat, schaal, beleefbaarheid en functie. Definitie van hun eigen karakter helpt dit versterken.
- Watergangen verbinden de historische centra van aanleggende steden met het landschap van Midden-Delfland. Deze relatie blijft in stand of wordt mogelijk versterkt.

Onderhavig project tast deze kwaliteit niet aan.

De Dorpsstraat en de watergang zijn aangewezen als 'indicatieve fiets- en wandelroute. Onderhavig project tast de kwaliteit hiervan niet aan. Het project past binnen het bepaalde in de omgevingsvisie

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland – verzamelherziening 2020 is vastgesteld op 1 juli 2020. Het bepaalde in afdeling 6.2. is ook van toepassing op omgevingsvergunningen, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De volgende bepalingen zijn van toepassing.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1.	Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:	
a.	de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);	<i>De projectlocatie ligt binnen de lagen 'stedelijke occupatie' en 'beleving' zoals aangegeven op de kwaliteitskaart. Gebleken is dat het plan hierbinnen past. Hieruit volgt dat het plan past binnen de gebiedsidentiteit en niet voorziet in een wijziging op structuurniveau.</i> <i>Gelet hierop kan het bepaalde in de leden 1 b en c en 2 tot en met 7 onbesproken blijven.</i>

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1.	Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:	
b.	de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening	<i>Deze toets is opgenomen in par. 3.1.</i>

Gelet op het voorgaande voldoet het plan aan het bepaalde in de Verordening Ruimte.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Midden-Delfland

Deze structuurvisie is vastgesteld op 5 juli 2011. Over Schipluiden is – voor zover relevant - het volgende opgemerkt.

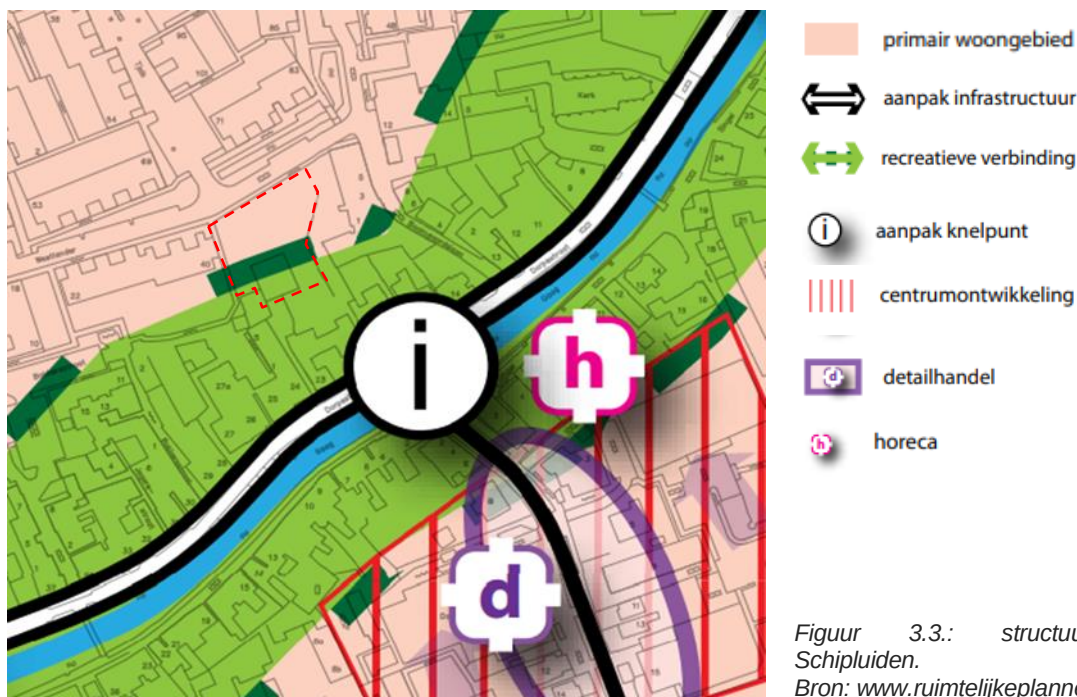
Schipluiden heeft veel basiskwaliteiten waarop voortgebouwd kan worden. De levendigheid in de historische kern is in 2025 nog beter door een koppeling met het kernwinkelgebied. In de directe nabijheid van de Valbrug komen het oude en nieuwe dorpscentrum bijeen en ontstaat een centrale plek. Randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is een eventuele ingreep in de verkeersstructuur. De situatie bij de brug is daardoor veel overzichtelijker en minder druk. Hier dienen langzaam en snel verkeer gescheiden te worden, bijvoorbeeld door een loop - en fietsbrug die verbonden is met de bestaande brug. Te bezien valt of het haalbaar is de wijk Keenenburg geheel of gedeeltelijk te ontsluiten op de

Tiendweg.

Een goede begeleiding van het (auto)verkeer zal moeten zorgen dat de autonome groei van het verkeer en nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een toename van het aantal auto's door het dorpscentrum. Dit dient verkeerskundig nader te worden onderzocht.

Een nieuwe centrumontwikkeling richt zich meer op de oorspronkelijke ligging aan het water. De nieuwbouw respecteert de oude dorps bebouwing en sluit met maximaal drie bouwlagen daarop aan.

Fietsers worden niet langer via de groene dorpsrand om het dorp geleid, maar worden naar het dorpshart aan de kade geleid.



Het plan voorziet in één vrijstaande woning in het 'primair woongebied'. Het bouwplan is niet hoger dan één bouwlaag. De oude dorps bebouwing wordt door het plan gerespecteerd. Recreatieve verbindingen worden niet aangetast.

Gelet hierop voldoet het plan aan het bepaalde in de Structuurvisie Midden-Delfland.

Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025 en Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020

De Woonvisie is in werking getreden op 1 juli 2010; de Woonagenda is in werking getreden in maart 2016. In deze beleidsdocumenten staat dat er sprake is van vergrijzing en ontgroening Schipluiden.

In Schipluiden zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt. Zonder verstoring van het landschap is er een beperkt aantal locaties waar nieuwbouw mogelijk is. Het is daarom extra belangrijk om bij nieuwbouw de juiste keuzes qua doelgroepen te maken. Het gemeentebestuur wil de woonbehoefte van Schipluidenaren zo goed mogelijk faciliteren. Dit betekent dat vooral mensen die al in Schipluiden wonen of die er vandaan komen in de nieuw te bouwen woningen gaan wonen. Initiatiefnemer komt uit Schipluiden. Op dit punt is voldaan aan het bepaalde in de Woonvisie.

De demografische ontwikkeling zou consequenties kunnen hebben voor de levensvatbaarheid van basisscholen en winkels. Het woningaanbod in Schipluiden bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. Een relatief groot aandeel hiervan zijn koopwoningen met een WOZ-waarde tussen €180.000 en €250.000. Er wonen in Schipluiden momenteel vooral gezinnen met oudere kinderen. Daar waar de mogelijkheid van doorstroming zich voor doet, willen het gemeentebestuur die benutten.

De weinige mogelijkheden voor nieuwbouw worden daarom benut, direct of via doorstroming, om gezinnen te faciliteren. Via doorstroming komen eengezinswoningen vrij.

In Schipluiden is een tekort aan gelijkvloerse woningen. Wanneer er een kans is om gelijkvloerse woningen te bouwen, worden daarmee direct lokale senioren en empty-nesters bediend.

Gelet op het voorgaande houdt het gemeentebestuur bij bouwmogelijkheden in Schipluiden de volgende prioritaire doelgroepen aan:

- A. Gelijkvloerse woningen voor empty-nesters en senioren; koop of vrije sector huur;
- B. Eengezinswoningen in de sociale huur voor (startende) gezinnen;
- C. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen;
- D. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen.

Het plan voorziet in de realisatie van één vrijstaande, gelijkvloerse woning. Ingevolge het nu geldende bestemmingsplan mag er reeds een woning aanwezig zijn binnen de projectlocatie. Gelet daarop is er geen sprake van een verandering van het aantal woningen zoals genoemd in de woonvisie en woonagenda. Qua type woning (vrijstaande woning voor empty-nester) sluit het plan aan bij hetgeen geformuleerd is in de woonagenda.

4. Milieuaspecten

De diverse milieuaspecten vormen een belangrijke afweging inzake het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke functies. Dit hoofdstuk bevat de resultaten van het onderzoek naar de milieuaspecten die een rol kunnen spelen bij onderhavig project.

4.1. Bodem

Algemeen

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. Dit betekent dat een bodemonderzoek noodzakelijk kan zijn bij het wijzigen van de bestemming. Indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging zal op basis van de Wet bodembescherming en de Wabo (art 6.2c) alleen gebouwd mogen worden wanneer bij de omgevingsaanvraag een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is gevoegd.

Toetsing

Het grootste deel van de projectlocatie zal in de nieuwe situatie gebruikt worden voor wonen en tuin. Op deze locatie moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor deze functie. Door Mol ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie¹. Op basis van de resultaten van dit verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De matig puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met lood, koper en kwik;
- De zwak puinhoudende ondergrond met een matige olie-water reactie is sterk verontreinigd met PAK en minerale olie en licht verontreinigd met PCB;
- De zwak puin- en koolashoudende ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood en zink;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- Uit de analyseresultaten van het verkennend asbest in grondonderzoek blijkt dat in de puinhoudende grond geen asbest is aangetroffen.

De hypothese verdacht voor bodemverontreiniging wordt bevestigd, aangezien in de grond licht tot sterke en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten overschrijden de toetswaarde voor nader onderzoek.

Op basis van het uitgevoerde verkennend asbest in grond onderzoek blijkt dat de locatie niet meer verdacht is op de aanwezigheid van asbest.

Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

Er wordt geadviseerd een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de sterke verontreinigingen met PAK en minerale olie in de grond om een inschatting te maken van de omvang en ernst van de verontreiniging en zo nodig de saneringsnoodzaak en kosten. Dit onderzoek wordt thans uitgevoerd.

Uit navraag bij het bedrijf die het bodemonderzoek heeft uitgevoerd is gebleken dat ter plaatse van de nieuwe woning en het bijgebouw geen vervuiling is aangetroffen. Het advies voor het nader onderzoek betrof het gedeelte van de achtertuin van de woning op het adres Dorpsstraat 20. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd. **P.m.**

Conclusie

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor dit project.

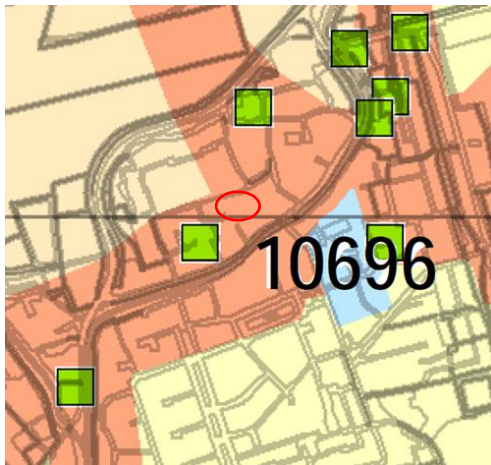
4.2. Archeologie

Algemeen

Met betrekking tot archeologie is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) zal de Monumentenwet vervangen voor het deel dat betrekking heeft op de

¹ **Mol ingenieursbureau:** verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Dorpsstraat 20 Schipluiden, projectnummer A 4173, datum 3 september 2018

besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Tot het van kracht worden van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven ze ongewijzigd van toepassing, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.



In 2010 heeft de gemeenteraad het "Beleidsplan archeologie Midden-Delfland" en de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld.

De kaart geeft de verwachtingszones weer en koppelt deze aan vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze vrijstellingsgrenzen niet overschrijden zijn bij voorbaat vrijgesteld van onderzoek.

Hoge verwachting: maximale verstoringsoppervlakte: 50 m²
Maximale verstoringsdiepte: 0,40 m -MV

Figuur 4.1. archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Bron: www.erfgoeddelft.nl

Door het hanteren van vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten. Landelijk een vrijstellingsgrens van 100 m², gemeentes mogen echter zowel naar beneden als naar boven afwijken van deze grens als dat goed onderbouwd wordt.

Voor de in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgenomen terreinen met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarde geldt dat dat bescherming van groot provinciaal belang is. Voor de gronden met (zeer) hoge archeologische waarden geldt een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd. Een archeologisch onderzoek dient aan te tonen dat de archeologische waarden bij werken of werkzaamheden niet worden aangetast. Uit de kaart 4 (Beleidskaart) van de CHS, en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (kaart en art. 6.27) blijkt dat het projectgebied buiten de bekende gebieden met bekende (zeer) hoge archeologische waarden valt.

Archeologische kenmerken

De Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland geeft de volgende archeologische kenmerken aan.



Oude Zeeafzettingen met Veen
Oude stads- of dorpskern

Figuur 4.2. archeologie kenmerken

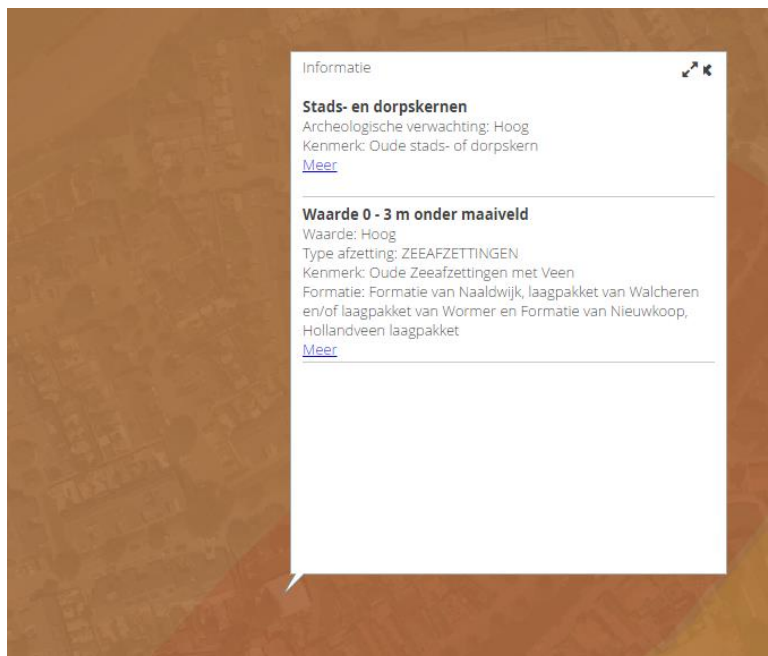
Bron: cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland
[Cultuurhistorische_atlas \(b3p.nl\)](http://Cultuurhistorische_atlas(b3p.nl))

Alle gebieden met de aanduiding 'Oude Zeeafzettingen met Veen' hebben een redelijk hoge tot hoge waardering gekregen vanwege afzettingen van de zee uit meerdere fasen in de afgelopen vijfduizend jaar. De archeologische resten die op deze afzettingen kunnen worden gevonden dateren vanaf de Steentijd, Bronstijd, IJzertijd en/of Romeinse Tijd.

De gebieden die zijn aangeduid als 'stads- en dorpskern' hebben een redelijk hoge tot hoge waardering (qua verwachting volgens onderstaande figuur) vanwege de menselijke activiteiten in de afgelopen duizend jaar. Omdat deze gebieden

Archeologische verwachtingswaarde

Het projectgebied ligt binnen een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde.



*Figuur 4.3. archeologie waarden
Bron: cultuurhistorische atlas
provincie Zuid-Holland
Cultuur_historische_atlas (b3p.nl)*

Toetsing

Het plan voorziet in een hoofdgebouw met een oppervlakte van 233 m², een bijgebouw van 40 m² en een carport. Ook voorziet het plan in een herinrichting van het overige deel van het perceel als tuin. Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart valt de gehele projectlocatie in een zone met een hoge archeologische verwachting. Hieraan is de vrijstellingsgrens van 50 m² en 40 cm onder maaiveld gekoppeld.

Er is een bureau- en verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd². De conclusies uit dit onderzoek – voor zover relevant voor onderhavig plan – luiden als volgt. Uit het booronderzoek is gebleken dat de natuurlijke bodem binnen het plangebied niet intact is. De Laag van Poeldijk en de top van Gantel Laag is vergraven door verstoorde grond/ophogingslagen. De kans dat er nog archeologische resten uit de Romeinse tijd of Late Middeleeuwen aanwezig zijn wordt daarom klein geacht. Daarnaast is gebleken dat er ter hoogte van de boringen 2, 3 en 5 sprake is van een potentiële archeologische vindplaats uit de Nieuwe tijd. Het betreft hier waarschijnlijk historische bebouwing die overeenkomt met bebouwing op de Kaart van Kruikius. Deze bevindt zich ter hoogte van Bungalow A, vanaf 0,70 m –mv (2,0 m –NAP).

Indien de sloop van de huidige bewoning bovengronds plaats gaat vinden wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren. Bij bovengrondse sloop worden eventuele archeologische resten niet verstoord. Voor de nieuwe bungalow wordt geadviseerd om vast te leggen dat er niet dieper ontgraven wordt dan het niveau van de potentiële vindplaats. Hierbij dient ter plaatse van bungalow A een buffer in acht te worden genomen van 0,30 m vanaf de top van het aangetroffen muurwerk. Dit kan door de bodem voor de ontgravingen eerst op te hogen.

Indien er sprake is van ondergrondse sloop bij de huidige bebouwing en/of indien blijkt dat het niet mogelijk is om de werkzaamheden te verrichten boven het niveau van de potentiële vindplaats, dan

² **Archeologie Delft:** Dorpsstraat 20 Schipluiden, gemeente Midden-Delfland, een bureau- en verkennend booronderzoek, juni 2020, zaaknr Archis 487 365 2100

wordt geadviseerd om de archeologische verwachting te toetsen door middel van een inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven.

De woning wordt voorzien van een fundering die buiten de archeologische lagen blijft. Daarmee wordt voldaan aan het advies uit het archeologisch onderzoek. Het archeologisch belang wordt door de uitvoering van het project niet geschaad.

4.3. Cultuurhistorie

De cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland is geraadpleegd. Hierin is de bebouwing langs de Dorpsstraat gewaardeerd als “zeer hoge waarde”. Deze nederzettingen kenmerken zich door:

- de bebouwingstructuur (huispercelen, rooilijnen, weg- en perceelstoppen, evt. bruggetjes) is intact;
- de historische bebouwing zelf is gaaf bewaard gebleven;
- het aantal rijksmonumenten is hier betrekkelijk hoog;
- weinig nieuwbouw tussen of achter de oorspronkelijke panden.



Nederzettingen
■ Zeer hoge waarde

Figuur 4.4. nederzettingen en waarden
Bron: cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland
Cultuur_historische_atlas (b3p.nl)

Het plan voorziet in het verwijderen van het nu aanwezige gebouw en dit te vervangen voor een vrijstaande woning van één bouwlaag. Deze woning wordt in noordelijke richting verplaatst.

Gelet op het voorgaande worden er geen cultuurhistorische waarden door de uitvoering van het plan aangetast. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.4. Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing

Door Ecoresult is een ecologische quick scan uitgevoerd³. De conclusies uit deze quickscan luiden als volgt:

Soorten Vogelrichtlijn

Jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is ongeschikt voor vogels met jaarrond beschermde nesten (huismus en gierzwaluw). Direct ten zuidwesten van het plangebied zijn wel geschikte woningen aanwezig voor deze soorten. De aanvliegroute van de mogelijk aanwezige gierzwaluw dient in acht genomen te worden. Bij de huidige

³ Haan, M.S. de, 2021. Quickscan. In het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland. Plangebied: Westlander 44, Schipluiden. Rapportnummer: ER20201216v01. Ecoresult B.V., Dordrecht.

plannen zullen geen negatieve effecten op de mogelijke verblijfplaats optreden. Overige Vogelrichtlijnsoorten met jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht.

Algemene vogels en niet jaarrond beschermde nesten

Schadelijke effecten op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecoloog noodzakelijk.

De werkzaamheden zullen niet worden uitgevoerd binnen het broedseizoen.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis). Nader onderzoek is nodig in de vorm van een technische inspectie met een inspectiecamera. Hierin wordt gezocht naar (sporen van) vleermuizen. Indien deze gevonden worden, is nader onderzoek in de vorm van veldbezoeken in de actieve periode noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart. Tevens dienen dan mitigerende maatregelen te worden getroffen, zoals het plaatsen van tijdelijke voorzieningen.

Een inspectie zal conform bovenstaand advies worden uitgevoerd.

Nationaal beschermde soorten

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten welke vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Zuid-Holland. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

De zorgplicht zal in acht worden genomen.

Invasieve exoten

Er is ook gekeken naar groeiplaatsen van invasieve exoten als zoals Japanse duizendknoop en reuzenberenklauw. Er werden geen groeiplaatsen van deze soorten aangetroffen. Wellicht is tijdens de quickscan nog geen volledig beeld van alle exoten verkregen.

Los van de onderzoeksresultaten, maar als duurzame inrichtingsmaatregel “inclusief bouwen voor vleermuizen en vogels, heeft het de ecologische voorkeur om rekening te houden met de wensen van vleermuizen en vogels in het nieuwe ontwerp. Geadviseerd wordt om bijvoorbeeld inbouwkasten voor vleermuizen en broedvogels binnen het plangebied aan te brengen. Initiatiefnemer heeft aangegeven hiertoe bereid te zijn. Tevens kan worden ingespeeld op te verwachten ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.

Stikstofberekening

Een stikstofberekening is uitgevoerd⁴. Zowel de huidige als de toekomstige gebruiksfase alsmede de realisatiefase zijn hierin betrokken. De eventuele gevolgen van het plan zijn berekend met de nieuwe versie van de Aeries-calculator. Deze berekening is toegevoegd aan deze toelichting als bijlage 6. Uit deze berekeningen is gebleken dat er zowel in de huidige als de toekomstige gebruiksfase als de

⁴ **Kubiek ruimtelijke plannen: stikstofdepositieberekening, 6 januari 2021**

realisatiefase geen stikstofdepositie plaatsvindt op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Er hoeft niet intern te worden gesaldeerd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.5. Geluid

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Voorts dient aannemelijk te zijn dat in de nieuwe woning een goed woon- en leefmilieu gerealiseerd kan worden.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone van 50 dB(A) die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Het projectgebied is niet gelegen binnen een geluidzone van een industrieterrein.

Toetsing

Door Spa WNP ingenieurs is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵. De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt:

Voor de wegen nabij de nieuwe woning geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Ondanks dat langs deze wegen geen geluidzone ligt, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting vanwege deze wegen berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening het belang van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de woning, deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering, in het kader van een goed woonklimaat.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn qua geluidbelasting. Dit geldt ook voor de N468. Gezien de afstand van ca 180 m, en de tussenliggende afschermende bebouwing zal de geluidbelasting vanwege deze weg ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Op de nieuwe woning zullen geluidbelastingen optreden door wegverkeer van maximaal 27 dB vanwege de Dorpsstraat; 47 dB vanwege de Westlander en 25 dB vanwege de Boomgaardslaan. De geluidbelasting van deze wegen is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de 30 km-wegen is aanvaardbaar.

De gecumuleerde belasting exclusief aftrek 110g Wgh bedraagt maximaal 52 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Dit komt overeen met de minimale geluidwering, zoals vereist in het Bouwbesluit. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen die voldoen aan een geluideis van $R_{q;a} \geq 0$ dB) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

Uit het voorgaande is gebleken dat voldaan kan worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Conclusie

Het bepaalde in de Wet geluidhinder is geen belemmering voor het project.

⁵ **SPA WNP Ingenieurs:** Dorpsstraat 44 Schipluiden, gemeente Midden-Delfland, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder wegverkeerslawaaï, 25 januari 2021, Rapport 22000532.r01, p. 9.

4.6. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

Toetsing:

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Daarnaast is de bestaande luchtkwaliteit ter plaatse goed. Een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit komt voor uit de verkeer aantrekkende werking van een functie. Met de nieuwe functie is geen sprake zijn van een grote verkeersaantrekkende werking.

Het project draagt daardoor niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

Conclusie

De normen voor luchtkwaliteit zijn geen belemmering voor dit project.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën. In tabel 4.1. staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) weergegeven.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 4.1.: richtafstandentabel VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

Toetsing

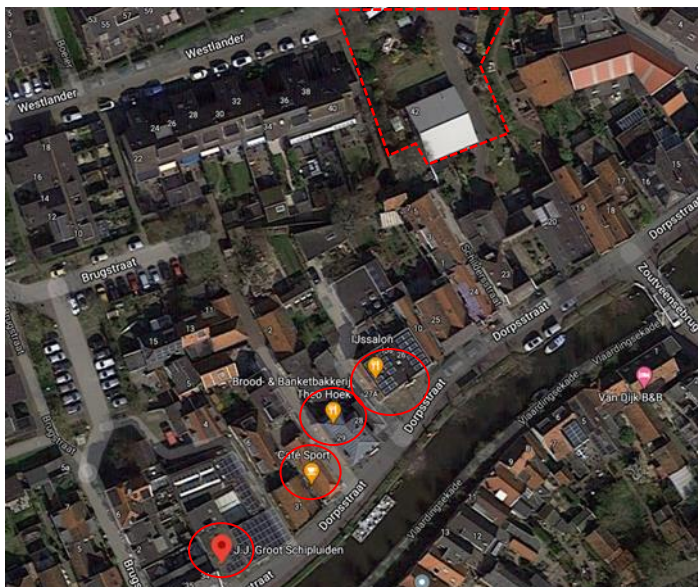
In de omgeving van de projectlocatie kunnen ingevolge het geldende bestemmingsplan voorzieningen en woningen naast elkaar voorkomen. De omgeving van de projectlocatie kan daarom aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Ingevolge de hiervoor genoemde VNG-uitgave (p. 30) mag de richtafstand tot omgevingstype "gemengd gebied" één afstandsstap worden verlaagd.

Onderstaande bedrijven komen in de omgeving van de projectlocatie voor.

	Bedrijf, SBI-code 2008 en omschrijving	adres	Categorie Sv	Afst. gemengd gebied	Voldoet?
1.	Café Sport SBI 2008 563 Café's, bars	Dorpsstr. 30	1	0	ja
2.	Café-ijssalon De Vergulde Valk SBI 2008 563 Café's, bars	Dorpsstr. 27	1	0	ja

3.	Brood- en Banketbakkerij Theo Hoek SBI 2008 4724 Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel.	Dorpsstr. 29	1	0	ja
4.	Loodgieter J.J. Groot SBI 2008 952 Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	Dorpsstr. 33	1	0	ja

Tabel 4.2: bedrijven in de omgeving van de projectlocatie



Figuur 4.5.: ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied.
Bron: google maps.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt het permanent bewonen van de recreatieappartementen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Toetsing

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart⁶ geraadpleegd. Verwezen wordt naar figuur 4.6.

⁶ <https://www.risicokaart.nl/home>

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt binnen 200 m van het projectgebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het projectgebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

Op 260 m van het projectgebied bevindt zich aan de tankstation Langstraat (Dorpsstraat 56). Hier wordt LPG verkocht. Blijkens de informatie op de risicokaart geldt het volgende. Voor de afstand tot het vulpunt geldt een PR 10^{-6} -contour van 25 m. De afstand van het tankstation inclusief vulpunt en opslag voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 m.

De afstand van het LPG-tankstation tot de projectlocatie bedraagt ca 260 m zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.



Figuur 4.6: uitsnede risicokaart. Bron: www.risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor dit project.

4.9. Kabels en leidingen

Uit de toelichting en kaart van bestemmingsplan 'Kern Schipluiden is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Voorafgaand aan graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding gedaan worden.

4.10. Water

Van groot belang in de ruimtelijke ordeningspraktijk is de vroegtijdige afstemming met het betreffende waterschap. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Doorgaans wordt hiervoor de wettelijk verplichte 'watertoets' doorlopen, als procesinstrument waarmee wordt gewaarborgd dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

Toetsing

De watertoets kan niet worden uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Voor dit project zijn de voorwaarden uit de Handreiking watertoets voor gemeenten, versie 4 augustus 2020 van het Hoogheemraadschap van Delfland geraadpleegd.

Thema: veiligheid en waterkeringen

Binnen de projectlocatie is geen waterkering of beschermingszone van een waterkering gelegen.

Thema: voorkomen van wateroverlast

De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom. De provinciale norm binnen de bebouwde kom = 1:100. Het beschermingsniveau binnen het projectgebied is voldoende.

Een toename van verharding kan leiden tot een versnelde afvoer van oppervlaktewater. In de huidige situatie is er 578 m² aan verhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie zullen het pad en de parkeerplekken voorzien worden van halfverharding, dat is 202 m² van de 500 m² verhard/bebouwing. Als uitgangspunt bij de watersleutel is daarom 100 m² in mindering gebracht en is uitgegaan van een verharding van het perceel van 400 m². De watersleutel is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Halfverharding onder een overkapping vervult geen halfverharde (waterdoorlatende) functie, tenzij het water wat op het dak valt middels bijvoorbeeld een regenpijp wordt afgevoerd naar de halfverharding, om daar vervolgens te infiltreren.

De bovengenoemde parkeerplekken bevinden zich onder de carport; hier is ook halfverharding aanwezig. Het water van het platte dak van de carport stroomt via de regenpijp op het grindbed van de carport. Daarnaast stroomt een gedeelte van de schuine daken ook via een grindbed naar de bodem.

Gelet hierop functioneert het oppervlak onder de carport als halfverharding en wordt deze als dusdanig in de watersleutel ingevuld.

De tuin zal een gazon worden zonder verharding. De verharding voor een terras is onderdeel van de woning en ligt binnen het verharde oppervlak. Alle paden in de tuin zullen half verhard worden.

Door de uitvoering van het plan neemt de totale oppervlakte verharding af. Het overige deel van de projectlocatie wordt ingericht als tuin. Gelet op het voorgaande neemt de kans op wateroverlast niet toe als gevolg van het plan. Het verminderen van de verharding kan uit een oogpunt van voorkomen van wateroverlast als positief worden beschouwd.



Figuur 4.7: toekomstige bebouwing en verharding

Thema: grondwater en voorkomen zoetwatertekort

Het is niet aannemelijk dat binnen het projectgebied grondwateroverlast zal optreden. In de watersleutel wordt de voorkeur uitgesproken voor ophogen en/of kruipruimteloos bouwen, en geen permanente drainage en onderbemalingen. Het plan voorziet niet in ondergrondse objecten zoals een kelder of andere ondergrondse bouwwerken. Er worden geen gebruiksfuncties gerealiseerd die een lager waterpeil vereisen. Drainage en onderbemalingen zijn geen onderdeel van het project. Inzake de functiegeschiktheid van bodem en grondwater zal een sondering worden uitgevoerd.

Thema: onderhoud en bagger

Binnen de projectlocatie is geen watergang, waterkering of beschermingszone van een waterkering gelegen. Dit thema is niet van toepassing

Thema: Watersysteemkwaliteit en ecologie

Er worden geen uitlogende of andere schadelijke materialen gebruikt. Daarnaast voldoet de woning aan de MPG normen. Het plan tast de watersysteemkwaliteit en de ecologie niet aan. Op alle platte daken wordt een sedumdak aangebracht.

Thema: Afvalwaterketen

Het plan is om het hemelwater op te vangen en dit te gebruiken voor het sproeien van de tuin. Verwezen wordt naar het gestelde onder het thema 'klimaatadaptatie'. Er is zo weinig mogelijk verhard oppervlak toegepast en verharding is zoveel mogelijk uitgevoerd in een waterdoorlatende vorm.

Er zal een gescheiden aansluiting worden aangelegd waarbij afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater. De ambitie is om al het hemelwater indien mogelijk op te vangen.

Thema: Klimaatadaptatie

De bestrating zal uitgevoerd worden als halfverharding en het overige deel van de tuin zal groen ingericht worden. Het hemelwater zal worden opgevangen in een kunststof waterton. Op alle platte daken wordt een sedumdak aangebracht.

Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor dit project.

4.11. Verkeer en parkeren

Blijkens de brief van de gemeente Midden-Delfland, verzonden op 12 februari 2019 geldt er voor parkeren een norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein; er worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voorts wordt de parkeergelegenheid langs de Westlander behouden.

Het aspect parkeren is geen belemmering voor dit project.

5. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De particulier draagt de kosten voor het project. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van bouwplannen zoals omschreven in de Wet ruimtelijke ordening, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Voor vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald. Voor dit project is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Voorts zal met de gemeente een planschade verhaalsovereenkomst worden afgesloten. Eventuele planschade zal daardoor vergoed worden door initiatiefnemer.

Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de brief van de gemeente van 12 februari 2019 is het volgende aangegeven. “Het plan kan gevolgen hebben voor burenen. Daarom vragen wij om het plan tijdig te bespreken met de burenen. Mogelijk kan de eigenaar bij het uitwerken van het plan rekening houden met de belangen en wensen van de burenen

Over het bouwplan is overlegd met de eigenaar/bewoner van het perceel Westlander 40 over het uitzicht vanuit de woning richting de kerk. Dit uitzicht zou mogelijk beperkt kunnen worden door de nieuwe woning. Het raam in de zijgevel van deze woning bevindt zich op een hoogte van ca 5 à 6 m. Dit betekent dat de nieuw te bouwen woning weinig gevolgen zal hebben voor het zicht vanuit deze woning.

7. Resultaten overleg met andere overheden en instanties

Door het Hoogheemraadschap is op 31 januari 2022 per email een vraag gesteld over de verharding onder de carport. Over de reactie is per mail gecommuniceerd en er is overeenstemming bereikt. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de waterparagraaf.

8. Procedure

Ten behoeve van de ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

9. Conclusie

Vanuit het beleid en de regelgeving en de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit project. Het project is economisch uitvoerbaar en er is overleg gevoerd met omwonenden. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.