



Van Leerdam

Bemiddelings-
en Adviesbureau

Ruimtelijke Onderbouwing
Uitbreiding koetshuis Willemsoordseweg 5^a in Schipluiden



23 februari 2015

Opdrachtgever:
D.Guliker
Willemsoordseweg 5
2636 EA Schipluiden

INHOUD

Inhoud.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Aard, doelstelling en locatie.....	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Vigerend bestemmingsplan	4
3. Situatie Motivering van het project.....	4
3.1 Geschiedenis	4
3.2 Huidige situatie	5
3.3 Motivering Toekomstige situatie	5
3.4 Motivering gebruik	5
4. Beleidskaders	5
4.1 Nationaal	5
4.2 Provinciaal	6
4.3 Lokaal	9
5. Milieuaspecten.....	9
5.1. Archeologie	9
5.2. Flora en Fauna	10
5.3. Geluid	10
5.4. Milieuhinder bedrijven.....	10
5.5. Luchtkwaliteit.....	10
5.6. Bodemkwaliteit	12
5.7. Externe veiligheid.....	12
5.8 Watertoets	13
5.9 Verkeer en parkeren	13
6. Uitvoerbaarheid	14
6.1 Economische uitvoerbaarheid	14
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	16
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
7. Conclusie.....	16

Gegevens aanvrager:

D.Guliker

Willemsoordseweg 5

2636 EA Schipluiden

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Zouteveen

Sectie: N

Perceel: 135

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding.

Het perceel Willemsoordseweg 5^a in Schipluiden is eind 2013 aangekocht door de eigenaar van Rijksmonument Willemsoordseweg 5, de heer D. Guliker. Hierdoor zijn de gebouwen van de voormalige middeleeuwse boerderij De Keijzershof, in latere jaren Meerzicht genaamd, weer in één hand. De boerderij is nu enerzijds in gebruik als woning, anderzijds het kloppend hart van het internationaal opererende bedrijf Balmain Hair. Dit bedrijf is marktleider in de leverantie van Hair Extensions in het hogere segment in de markt. Het bedrijf wil het bijgebouw, dat meer dan 30 jaar ononderbroken in strijd met het bestemmingsplan in gebruik is geweest als zelfstandige woning, wegens ruimtegebrek, aanpassen voor de bedrijfsvoering.

Om deze aanpassing te kunnen realiseren is het afwijken van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk door middel van het doorlopen van een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning. Bij deze aanpassing dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. In een ruimtelijke onderbouwing dient de impact en de wijze van inpassen in de ruimtelijke-planologische omgeving te worden onderzocht en de haalbaarheid te worden aangetoond. Voor u ligt de benodigde ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van de te volgen planologische afwijkingsprocedure.

1.2 Aard, doelstelling en planlocatie

De planlocatie ligt in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Gras’ van de gemeente Midden-Delfland. De voorgenomen uitbreiding van het gebouw past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming is namelijk niet de mogelijkheid opgenomen om bestaande bijgebouwen uit te breiden als deze de maximum maten van het bestemmingsplan al overschrijden. De aanpassing kan alleen worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning met toepassing van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Het besluit tot afwijking van een bestemmingsplan dient te worden gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanpassing wordt op deze wijze mogelijk gemaakt door afwijking van het bestaande juridisch-planologisch kader. Met het succesvol doorlopen van de vergunningenprocedure conform art 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan er een omgevingsvergunning worden verleend, zodat het plan uitgevoerd kan worden.

De planlocatie maakt deel uit van de historische bebouwing van boerderij ‘De Keijzershof’ aan de Willemsoordseweg in het buurtschap Zouteveen in de Holiërhoekse en Zouteveensepolder van Midden-Delfland. Het hoofdgebouw is een rijksmonument. Het koetshuis is geen beschermd monument.

1.3 Leeswijzer.

In deze ruimtelijke onderbouwing worden achtereenvolgens het vigerend bestemmingsplan(H.2), de huidige en de nieuwe situatie (H.3), de relevante beleidskader (H.4), de milieuonderzoeken (H.5) en de uitvoerbaarheid (H.6) behandeld.

2. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' van de gemeente Midden-Delfland. Het plan is vastgesteld op 25 juni 2013, onherroepelijk op 26-11-2014. De planlocatie heeft de bestemming 'Wonen' met subbestemming 'dv' dienstverlening ten behoeve van pruikenmakerij.

Het plangebied wordt omringd door veenweidegebied met de bestemming 'Agrarisch met Waarde', bestemd voor melkveehouderij.

Het gebruik van de locatie is conform de bestemming. Uitbreiding van gebouwen tot maximaal 10% van de bestaande inhoud is alleen toegestaan bij het hoofdgebouw. Gezien de status van Rijksmonument van het hoofdgebouw en de noodzaak van uitbreiding voor het bedrijf is de gemeente voornemens om de uitbreiding toe te staan met een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Het voorgenomen plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. Met een omgevingsvergunning wordt toestemming gegeven om het gebouw in afwijking van het bestemmingsplan uit te breiden.

3. SITUATIE MOTIVERING

3.1 Geschiedenis

De locatie ligt aan de Willemsoordseweg, de vroegere Gatweg in de Holiërhoekse en Zouteveense Polder. De boerderij wordt reeds genoemd in geschriften uit de 13^e eeuw onder de naam 'Keijzershof', samen met de 'Koningshof', welke gelegen is in Spaland onder Kethel, meer naar het oosten in het gebied. De boerderij staat onder deze naam afgebeeld op de kaart van Krukius uit 1712.



Fragment kaart van Krukius

3.2 Huidige situatie

De huidige boerderij stamt uit 1609 en is tot in de jaren 70 van de vorige eeuw als zodanig in gebruik geweest. Door de schaalvergroting en de modernisering van de bedrijfsvoering heeft de toenmalige eigenaar op een naastgelegen perceel een moderne veestal gebouwd en is de historische boerderij overgegaan naar de huidige eigenaar en in gebruik genomen als hoofdvestiging van het internationaal opererende bedrijf 'Balmain Hair'. Het bijgebouw, het voormalige koetshuis van de boerderij is vanaf de jaren '70 tot op heden onafgebroken in gebruik geweest als woning. Dit gebruik was en is in strijd met het bestemmingsplan.

3.3 Motivering Toekomstige situatie

Na de uitbreiding zal het bijgebouw door het bedrijf in gebruik worden genomen. Het zal worden gebruikt als ontvangst- en vergaderruimte, als fotostudio en expositieruimte. Het toekomstige gebruik is ten dienste van het bedrijf en daarmee conform de gebruiksregels van de bestemming Wonen met aanduiding dv in het bestemmingsplan.

De verbouwing bestaat uit een toevoeging van een zadeldak met riet gedekt op het gebouwdeel dat met een plat dak is afgedekt. Het huidige pannendak zal hierbij aansluiten op het nieuwe rieten dak. De kopgevels worden gepotdekseld, karakteristiek voor bijgebouwen in dit gebied. Het gebouw is een onderdeel van het historische erf en vormt met de andere bebouwing een gebiedseigen ensemble, hetgeen een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en daarmee van de omgeving.

3.4 Motivering gebruik

Dankzij het beschikbaar komen van het bijgebouw kan het ten dienste van het bedrijf worden aangewend, aangezien er reeds geruime tijd dringend behoefte is aan representatieve ruimte. Er zal naast een geringe uitbreiding van de activiteiten ook een herschikking plaatsvinden van de bestaande activiteiten. Er komen 5 werkplekken bij, waardoor het aantal verkeersbewegingen met 10 per dag zullen toenemen. De thans in gebruik zijnde parkeerplaats op Willemsoordseweg 3 heeft voldoende overcapaciteit om deze groei op te kunnen vangen.

Conclusie:

Het nieuwe gebruik van het bijgebouw is conform de voorschriften in het plan, de uitbreiding is ten dienste van dit gebruik, de uitvoering geschiedt volgens gebiedseigen karakter en verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

4. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk komen alle relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

4.1 Nationaal

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie:

De onderhavige ontwikkeling betreft het vergroten van een bijgebouw bij een woning in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland. De ontwikkeling is als “kleinschalig” aan te merken; Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de thema’s of bepalingen uit het Barro.

Voor het plan zijn ten aanzien van dit beleidsonderdeel dus geen knelpunten te verwachten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie:

In het Nationale beleid zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

4.2 Provinciaal

Provinciale Verordening Ruimte

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, afwijkingsprocedures of beheersverordeningen. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting van juridisch-planologische procedures over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland.

Ontwikkelingen in het plangebied dienen getoetst te worden aan het provinciale beleid; de provinciale verordening maakt hier onderdeel van uit. Indien een plan in strijd is met de

Provinciale Verordening hebben Gedeputeerde Staten de bevoegdheid om een afwijking van de Provinciale Verordening te verlenen.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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 aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

a.
Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op [Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit](#), kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.

b.
Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op [Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit](#), kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.
- c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.



Fragment kaart 7 beschermingscategoriën

De aanvraag heeft geen betrekking op een nieuwe ontwikkeling, maar om een uitbreiding van een bijgebouw ten dienste van bestaande bestemming. De ontwikkeling valt in de categorie “inpassen” en daarmee onder art. 2.2.1. lid 1 letter b, als mede onder lid 2 punt a. De uitbreiding dient daarom te worden ingebed in de omgeving en worden aangevuld met aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het gebouw waar de ontwikkeling betrekking op heeft maakte tot aan het beëindigen van de agrarische functie in de jaren ‘70 van de vorige eeuw deel uit van de boerderij. Vrij recent is het weer in handen van dezelfde eigenaar die ook de boerderij in bezit heeft. Vooruitlopend op de uitbreiding is de buitenruimte reeds aangepast en zodanig ingericht dat boerderij en

bijgebouw visueel weer een geheel vormen. Als zodanig heeft deze historische plek in Midden-Delfland reeds een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ondergaan. Tevens zal door de toekomstige vorm en door het toepassen van historische gebiedseigen materialen ook het ensemble van het rijksmonument aan kwaliteit winnen, waardoor voldaan wordt aan de provinciale eis van aanvullende maatregelen.

4.3 Lokaal

Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

De Gebiedsvisie Midden-Delfland 2015 is opgesteld in 2005. Midden-Delfland vormt één van de laatst overgebleven open agrarische cultuurlandschappen in de zuidvleugel van de Randstad.

Dit was een belangrijke reden om voor dit gebied (in gezamenlijkheid met verschillende partners en gemeenten uit de omgeving) de gebiedsvisie op te stellen.

Versterking en behoud van het landschap is daarbij uitgangspunt. De gebiedsvisie doet voornamelijk uitspraken over hoe om te gaan met het landschap en de wisselwerking tussen stad en landschap.

Naast de gebiedsvisie 2025 zijn de structuurvisie 2025 en het LOP (Landschapsonwikkelingsplan) vastgestelde visie documenten. Alle drie genoemde documenten benadrukken de bijzondere positie van Midden -Delfland in de randstad en dragen het behoud en versterking van het gebied Midden-Delfland. Deze documenten zijn richtinggevend geweest voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'.

Motivering om af te wijken van het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de locatie en het bestaande bedrijf opgenomen met de bestemming 'W dv' Wonen, dienstverlening pruikenmakerij. Het gebruik van de locatie is conform deze bestemming. Het bedrijf heeft dringend behoefte aan een beperkte uitbreiding, wegens toenemende noodzaak voor presentatie en marketing. Aangezien het hoofdgebouw is aangemerkt als rijksmonument, ligt het voor de hand om de noodzakelijke uitbreiding niet te realiseren aan het hoofdgebouw, maar in en aan het bijgebouw. Te meer daar er aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke kwaliteit door het in samenhang brengen van de historische gebouwen, door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en door gebruik van gebiedseigen materialen en beplanting.

Conclusie:

Het gebruik van de locatie is conform de bestemming, voor omgevingsvergunning met toepassing van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo worden aanvullende maatregelen getroffen.

5. Milieu aspecten

5.1. Archeologie

De aanvraag betreft een uitbreiding van een bestaand gebouw. Er vindt geen verstoring van de bodem plaats.

Conclusie:

Het aspect archeologie is niet aan de orde door de aard van het bouwplan.

5.2 Flora en Fauna

De ontwikkeling vindt plaats in bestaande bebouwing die respectievelijk wordt gerenoveerd, vervangen en gesloopt.

Ten aanzien van eventuele bedreiging van beschermde plantensoorten is de aanvraag niet van toepassing, er wordt geen vegetatie verwijderd of verstoord.

Voor eventuele beschermde diersoorten geldt hetzelfde, aangezien de gebouwen volledig gesloten zijn, dus niet toegankelijk voor vogels en andere diersoorten. De dakbedekking bestaat uit dakpannen waarvan de openingen zijn afgesloten aan de onderzijde, waardoor er geen nestmogelijkheden zijn.

Conclusie:

Er is geen belemmering voor het plan vanwege verstoring van beschermde flora of fauna in het plangebied.

5.3 Geluid

De ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige inrichting waardoor een toetsing naar verkeerslawaaai achterwege kan blijven.

Conclusie:

Er is vanwege de wet geluidhinder geen belemmering voor het plan.

5.4 Milieuhinder bedrijven

Binnen een straal van 100 m bevindt zich een melkveehouderij. Het aantal runderen van het bedrijf is kleiner dan 200. De melkveehouderij is niet milieuvergunning plichtig.

Het gebruik van het bijgebouw is geurgevoelig. De afstanden tussen het bijgebouw en de emissiepunten van de melkveehouderij zijn groter dan 50 meter.

Het planologisch mogelijk maken van het plan wordt niet belemmerd door de milieuhinder van bedrijven.

Conclusie:

Het bouwplan vormt geen belemmering voor de aanwezige bedrijven in de omgeving.

5.5. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet Milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten vervallen:

- De regeling luchtkwaliteit ozon
- Het besluit luchtkwaliteit 2005
- De meetregeling luchtkwaliteit 2005

- Het Meet- en Rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het Besluit normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10) deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt onder andere voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteitseisen vallen onder de nieuwe “Wet luchtkwaliteit” en vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- Een project “niet in betekenende mate (NIMB)” bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

VROM zal de definitie van 'in betekenende mate' vastleggen in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). VROM sluit aan bij de definities die buurlanden hiervoor gebruiken. Zo hanteert Duitsland een grens van 3%; projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie)
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen
- Inrichtingen

Artikel 5 AmvB

Bedrijfslocaties, kantoorlocaties, woningbouwlocaties, locaties voor inrichtingen en locaties voor infrastructuur ten aanzien waarvan redelijkerwijs voorzienbaar is dat deze met toepassing van dit besluit worden of zullen worden gerealiseerd gedurende de periode, waar het programma, bedoeld in [artikel 5.12, eerste lid, van de wet](#), betrekking op heeft, worden voor de toepassing van dit besluit en de daarop berustende bepalingen als één locatie beschouwd, voor zover die locaties:

[a.](#) gebruikmaken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur, en
[b.](#) aan elkaar grenzen of zullen grenzen dan wel in elkaars directe nabijheid zijn gelegen of zullen zijn gelegen, tot een afstand van ten hoogste 1000 meter vanaf de grens van de betreffende locatie of inrichting, met dien verstande dat locaties en inrichtingen buiten beschouwing blijven voor zover de toename van de concentraties ter plaatse niet meer bedraagt dan 0,1 microgram/m³.

De bestemmingswijziging, de uitbreiding van het bestaande gebouw dragen volgens bovenstaande criteria niet in betekenende mate bij tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er ook getoetst aan de bestaande luchtkwaliteit op de locatie. In het kader van het Nationaal Samenwerkings Programma Luchtkwaliteit (NSL) wordt jaarlijks de luchtkwaliteit gemonitord. Daarbij worden gegevens van de monitoringstool gebruikt. Uit de resultaten van de monitoringstool 2013 (over het jaar 2012) blijkt dat de gehalten voor fijn stof (PM10) en NO2 onder de grenswaarden liggen, zowel voor de uurgemiddelde concentratie als de jaargemiddelde concentratie. Omdat het aantal verkeersbewegingen naar verwachting ten opzichte van de huidige situatie niet sterk zal wijzigen zal het project per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit: het project draagt niet 'in betekenende mate' bij aan de concentratie van één van de in het geding zijnde stoffen (NO2, PM10).

Conclusie:

Het project draagt niet 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is vanwege luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan.

5.6 Bodemkwaliteit

De aanvraag betreft de uitbreiding van een bestaand gebouw. Het betreft geen permanente verblijfsruimte. Het grondoppervlak wijzigt niet, er vinden geen werkzaamheden in de bodem plaats. Derhalve is dit onderdeel niet van toepassing op de ontwikkeling.

Conclusie:

De kwaliteit van de bodem is niet van toepassing en vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

5.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

1. Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.
2. Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, water, spoor of leidingen.

Ad. 1: In de omgeving liggen geen risicovolle inrichtingen (provinciale risico kaart). De dichtst bijzijnde bedrijvigheid bestaat uit een melkveehouderijbedrijf op 75 m afstand. Dit bedrijf vormt geen risico voor deze ontwikkeling.

Ad 2: Inventarisatie relevante risicobronnen voor het plangebied

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om risicovolle inrichtingen, en vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of in transportleidingen te inventariseren. Daarmee worden eventuele (on)mogelijkheden in het kader van externe veiligheid vroegtijdig inzichtelijk gemaakt.

Risicovolle inrichtingen en locaties¹

De geprojecteerde ontwikkeling gelegen aan de Willemoordseweg 5 ligt in een groene omgeving in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland. Er zijn in de directe omgeving geen BEVI-inrichtingen aanwezig. De bouwstede ligt niet in de invloedssfeer van een BEVI-inrichting.

Route gevaarlijke stoffen²

In de directe omgeving van de locatie is geen route gevaarlijke stoffen aanwezig.

Conclusie:

Vanwege 'Externe veiligheid' is er geen belemmering voor het plan.

5.8 Watertoets

De watertoets is bedoeld om negatieve effecten op waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen te voorkomen. Ook is deze bedoeld om deze aspecten zoveel als mogelijk vooraf in de planvorming te betrekken.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering.

Er is geen sprake van demping van bestaand open water of het realiseren van nieuw open water.

Het aantal m2's verharding neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Het pand is op het bestaande drukriool aangesloten.

Conclusie:

Er is geen sprake van belemmeringen vanwege waterstaatkundige zaken.

5.9 Verkeer en parkeren

Het bedrijf beschikt over voldoende ruimte en voorziet in voldoende parkeervoorzieningen om het parkeren op het eigen terrein te laten plaatsvinden en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. Het bestaande parkeerterrein aan de Willemsoordseweg 3, waar de opslag en distributie van het bedrijf plaats vinden, heeft op dit moment een overcapaciteit van 10 parkeerplekken en biedt daarmee voldoende ruimte om de toenemende behoefte van 5 plekken op te vangen. De locaties Willemsoordseweg 3 en 5 zijn door middel van een voetpad door het weiland met elkaar verbonden.

De 10 bestaande parkeerplekken bij het Rijksmonument zijn en blijven voor bezoekers en de capaciteit is toereikend. Het aantal verkeersbewegingen op de Zouteveenseweg, de Breeweg en de Willemsoordseweg zal maximaal toenemen met ca. 10 verkeersbewegingen bewegingen per etmaal.

Dit houdt in dat de verkeersaantrekkende invloed zeer gering is en bijna nihil op de belasting van de genoemde wegen.

¹ Bron: Landelijke risicokaart

² Nota Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, kenmerk 24611, vergaderjaar 1995-1996



Conclusie:

Het onderdeel verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het bouwplan.

6. Uitvoerbaarheid

Indien een plan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan. In dit hoofdstuk wordt de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan beschreven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze te kunnen verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht wanneer een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, planologisch mogelijk wordt gemaakt.

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 Bro zijn:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;

- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m²brutovloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte

Het voorliggend planvoornemen betreft de uitbreiding van 1 bijgebouw. De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins verzekerd is'. In dit geval is er sprake van een particuliere ontwikkeling op eigen grond, voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid van het plan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Er is geen sprake van verplicht kostenverhaal op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De grond en de opstallen komen voordat realisatie van de plannen plaatsvindt in eigendom van initiatiefnemer.

Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan.

Conclusie:

De financiële uitvoerbaarheid van het plan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) schrijft voor dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke bes ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal dit overleg - waar nodig - plaatsvinden.

Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing is de verwachting dat er geen belangen van overlegpartners worden geschaad. Daarnaast zijn de ruimtelijke effecten van het project in voldoende mate inzichtelijk gemaakt. Evenmin is de verwachting dat de belangen van eigenaren en gebruikers van de aangrenzende percelen (onevenredig) worden geschaad.

Het voorgenomen bouwplan zal 6 weken ter visie worden gelegd, zodat eenieder in de gelegenheid is om een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen zullen worden betrokken in het planproces.

Conclusie:

Naar verwachting vormt de maatschappelijke uitvoerbaarheid geen belemmering voor het bouwplan. De ruimtelijke onderbouwing zal worden aangevuld met de resultaten van het wettelijk vooroverleg en de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

7 CONCLUSIE

In deze ruimtelijke onderbouwing is op alle punten door middel van niet strijdigheid, dan wel het toelichten van aanpassingen, aangetoond dat er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling Willemsoordseweg 5^a in Schipluiden.