

Ruimtelijke onderbouwing

Dr. J. de Koninglaan / St. Maartensrechtplein

Schipluiden

15 januari 2015

NL.IMRO.1842.ovdeboeg-va01



Ruimtelijke onderbouwing

Dr. J. de Koninglaan Schipluiden / St. Maartensrechtplein Schipluiden

Gebouw 'De Boeg' en pastorie bij de Koningskerk

15 januari 2015

NL.IMRO.1842.ovdeboeg-va01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Aard, doelstelling en planlocatie	8
1.3	Leeswijzer	8
2	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Situatie	10
3.1	Geschiedenis	10
3.2	Huidige situatie	11
3.3	Toekomstige situatie	12
4	Relevante beleidskaders	15
4.1	Nationaal	15
	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	
	<i>en Besluit algemene regels ruimtelijke</i>	
	<i>ordering (Barro)</i>	15
	<i>Nota Ruimte</i>	16
	<i>La dder voor duurzame verstedelijking</i>	16
4.2	Provinciaal	17
	<i>Visie Ruimte en Mobiliteit</i>	17
4.3	Regionaal en gemeentelijk	18
	<i>Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025</i>	18
	<i>Structuurvisie Midden-Delfland 2025</i>	18
5	Milieuaspecten	20
5.1	Archeologie	20
5.2	Flora en Fauna	20
5.3	Geluid	21
5.4	Milieuhinder bedrijven	21
5.5	Luchtkwaliteit	22
5.6	Bodemkwaliteit	22
5.7	Externe veiligheid	23
5.8	Besluit Milieueffectrapportage	23
5.9	Watertoets	24
6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Dr. J. de Koninglaan (gebouw 'De Boeg') maakt onderdeel uit van een oorspronkelijk groter complex. Zowel het naastgelegen perceel met de Koningskerk ('kerk') en het aan het St. Maartensregtplein gelegen perceel ('pastorie') maakten deel uit van dit complex. Inmiddels is de kerk niet meer als zodanig in gebruik: zij zal op termijn worden herontwikkeld. De in de oksel van gebouw De Boeg en de kerk gelegen kosterswoning zal waarschijnlijk deel uitmaken van de herontwikkeling van het kerkgebouw. De pastorie is inmiddels in gebruik als regulier woonhuis en gebouw De Boeg zal worden verbouwd tot een bescheiden zelfstandige woning. Er zal een verdiepingsvloer in worden aangebracht ten behoeve van de slaapkamers. De toekomstige bewoner is familie van de bewoners van de voormalige pastorie. Zowel gebouw de Boeg als de pastorie maken deel uit van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

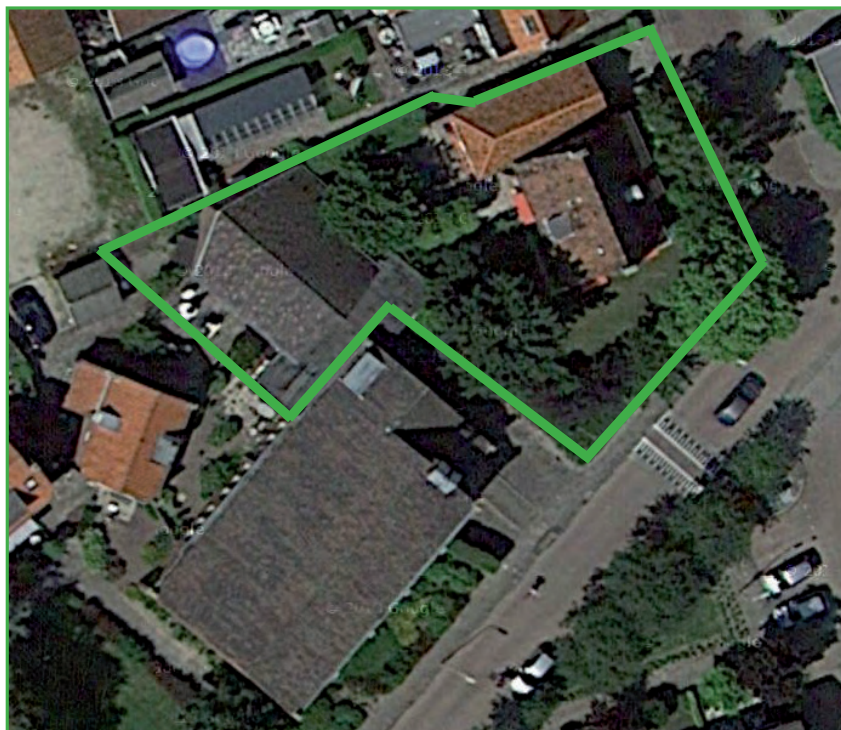
Om de beide gebouwen en percelen planologisch 'geschikt' te maken voor burgerwoningen is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. In overleg met en met instemming van de ambtelijke organisatie van de gemeente Midden-Delfland is besloten om voor dit specifieke perceel de afwijkingsprocedure op te starten. Er is geen Verklaring Van Geen Bezwaar van de gemeenteraad nodig: het betreft namelijk niet meer dan twee woningen binnen de bebouwde kom en de locatie ligt niet binnen beschermd dorpsgezicht. Voor u ligt de benodigde ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van de te volgen planologische procedure.

In een ruimtelijke onderbouwing dient de impact van de afwijking en de manier waarop deze in de ruimtelijk-planologische omgeving kan worden ingepast te worden onderzocht en de haalbaarheid te worden aangetoond.

1.2 Aard, doelstelling en planlocatie

De planlocatie (zie afbeelding) valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Schipluiden' van de gemeente Midden-Delfland. (Voor het exacte plan en de erfgrenzen: zie hoofdstuk 3). In het vigerende bestemmingsplan is er geen mogelijkheid tot wijziging van de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen'. Het voorgenomen plan past dus niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De functiewijziging kan alleen gerealiseerd worden met een afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. De functiewijziging wordt op deze wijze mogelijk gemaakt door aanpassing van het bestaande juridisch-planologisch kader. Met het succesvol doorlopen van de afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend, zodat het plan uitgevoerd kan worden.

De planlocatie betreft het totale noordoostelijke deel van het voormalige Koningskerkcomplex. De begrenzing wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde gevormd door de bestaande kadastrale perceelsgrenzen. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door een nieuw te vormen erfgrens. Deze ligt ca. 3 meter ten noordoosten van het bestaande kerkgebouw. De positionering van deze grens heeft allereerst te maken met het feit dat de ontsluiting van gebouw De Boeg op eigen terrein moet kunnen plaatsvinden. Hiertoe is een strook van 3 meter breed tot aan de Dr. J. de Koninglaan uitgegeven aan de eigenaar van het gebouw. Verder is er bij de bepaling van de erfgrenzen uitgegaan van een evenwichtige verdeling tussen de overige buurpercelen (kerkgebouw, kosterswoning, pastorie). De grenzen zijn zodanig gekozen dat er voldoende onbebouwde ruimte om de verschillende gebouwen heen vrij blijft. De positie van de grens tussen de kosterswoning en gebouw De Boeg heeft tevens te maken met de wens om de te slopen aanbouwen op het terrein van De Boeg te houden, zodat dit integraal onderdeel kan zijn van de planologische procedure.



Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

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

2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Schipluiden' (onherroepelijk 27 januari 2009). De planlocatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden (o.a. 'religie'). Op een gedeelte van het perceel is een bedrijfswoning toegestaan. Op deze locatie is de pastorie gevestigd (als 'dienstwoning' bij de kerk). De goothoogte van zowel de pastorie als gebouw De Boeg bedraagt maximaal 4 meter.

Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk laagbouwwooningen met een tuin. Ten noordwesten van de planlocatie is recent de bestaande bebouwing (planologisch) vervangen door eengezinswoningen. In het aldaar vigerende bestemmingsplan Schoolplein 1 t/m 15b is een woonbestemming opgenomen. Deze woningen grenzen met hun achtertuin voor een klein deel aan de tuin van gebouw De Boeg.

Verder liggen er twee scholen in de directe nabijheid van de planlocatie. Mede gezien het feit dat de omgeving voornamelijk bestaat uit woningen, past de beoogde woonfunctie prima in deze planologische context (zie ook hoofdstuk 3).

Conclusie:

Het voorgenomen plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Schipluiden'. Middels onderhavige procedure zal deze strijdigheid worden opgelost.



Uitsnede uit Verbeelding, Bestemmingsplan Kern Schipluiden

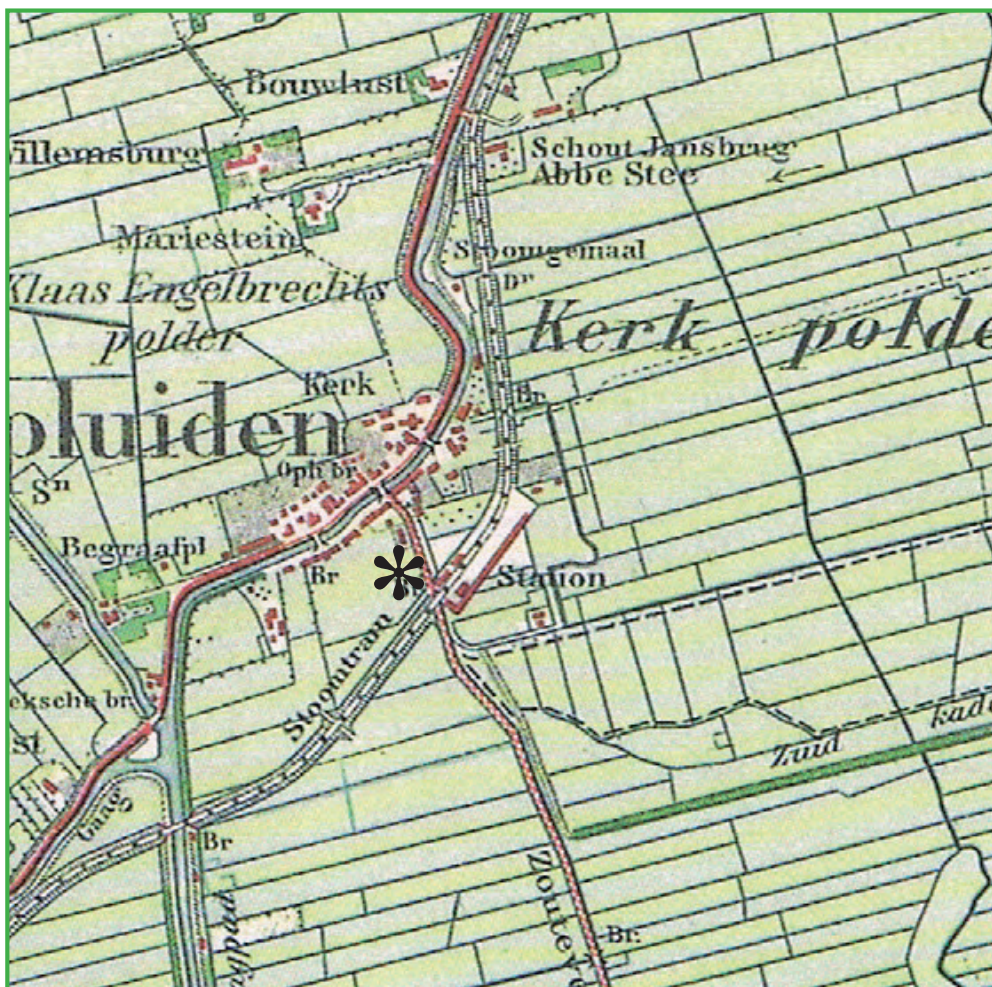


Uitsnede uit Verbeelding, Bestemmingsplan Schoolplein 1 t/m 15b, Schipluiden

3. Situatie

3.1 Geschiedenis

De planlocatie ligt aan de Dr. J. de Koninglaan te Schipluiden (gemeente Midden-Delfland). Zij ligt ten zuiden van de Gaag en is onderdeel van een latere uitbreiding van het dorp. Deze uitbreiding werd begrensd door de tramlijn. Het tracé van de tramlijn is nog zichtbaar in het verloop van de Dr. J. de Koninglaan. Op onderstaande kaart is de ligging van de Keenenburgweg aan de oostzijde van de planlocatie ook duidelijk te zien. De tramlijn is in 1968 opgeheven; daarna ontstond er ruimte voor verdere uitbreiding van het dorp aan de zuidzijde.



Topografisch Militaire Kaart, ca. 1905

3.2 Huidige situatie

De planlocatie ligt midden in een rustige woonwijk. Enkele scholen in de nabijheid zorgen voor enig extra leven.

De ruimtelijke karakteristiek van de omgeving van de planlocatie is te typeren als een 'woonwijk' met maatschappelijke voorzieningen. Op de planlocatie staan verschillende gebouwen. Het belangrijkste en grootste gebouw is de Koningskerk (groen). Hiernaast, op de hoek met het St. Maartensregtplein, staat de bijbehorende pastorie (geel). Deze pastorie staat op een eigen kadastraal perceel en is altijd in gebruik geweest als ('dienst')woning.

In de oksel achter de kerk en de pastorie staat een lager bijgebouw bij de kerk (gebouw 'De Boeg, roodbruin). Dit gebouw was tot voor kort in gebruik als verenigingsgebouw. Achter de kerk staat de kosterswoning (blauw). Het verenigingsgebouw werd gebruikt door de kerk voor diverse activiteiten, maar bijvoorbeeld ook bij bruiloften of begrafenissen. Inmiddels heeft de kerkelijke gemeente besloten om de gebouwen af te stoten en te verkopen. In een eerder stadium is de pastorie verkocht aan een particuliere eigenaar-bewoner. Over het kerkgebouw is de kerkelijke gemeente in gesprek met een partij. Gebouw de Boeg heeft als zelfstandige entiteit weinig rendabele gebruiksmogelijkheden. Familie van de bewoners van de pastorie bleek geïnteresseerd om het gebouw om te vormen tot woonhuis. Dit blijkt prima te kunnen en past ook prima in de bestaande context (vnl. wonen).



Huidige situatie



Bestaande situatie

3.3 Toekomstige situatie

Qua bebouwing wijzigt er niet veel (zie tekening). Een goede ontwikkeling is dat het lage verbindingsgebouw tussen gebouw de Boeg en de kerk zal worden gesloopt. Hierdoor ontstaat er meer 'lucht' in het binnenterrein en komen de bestaande bouwmassa's meer tot hun recht.

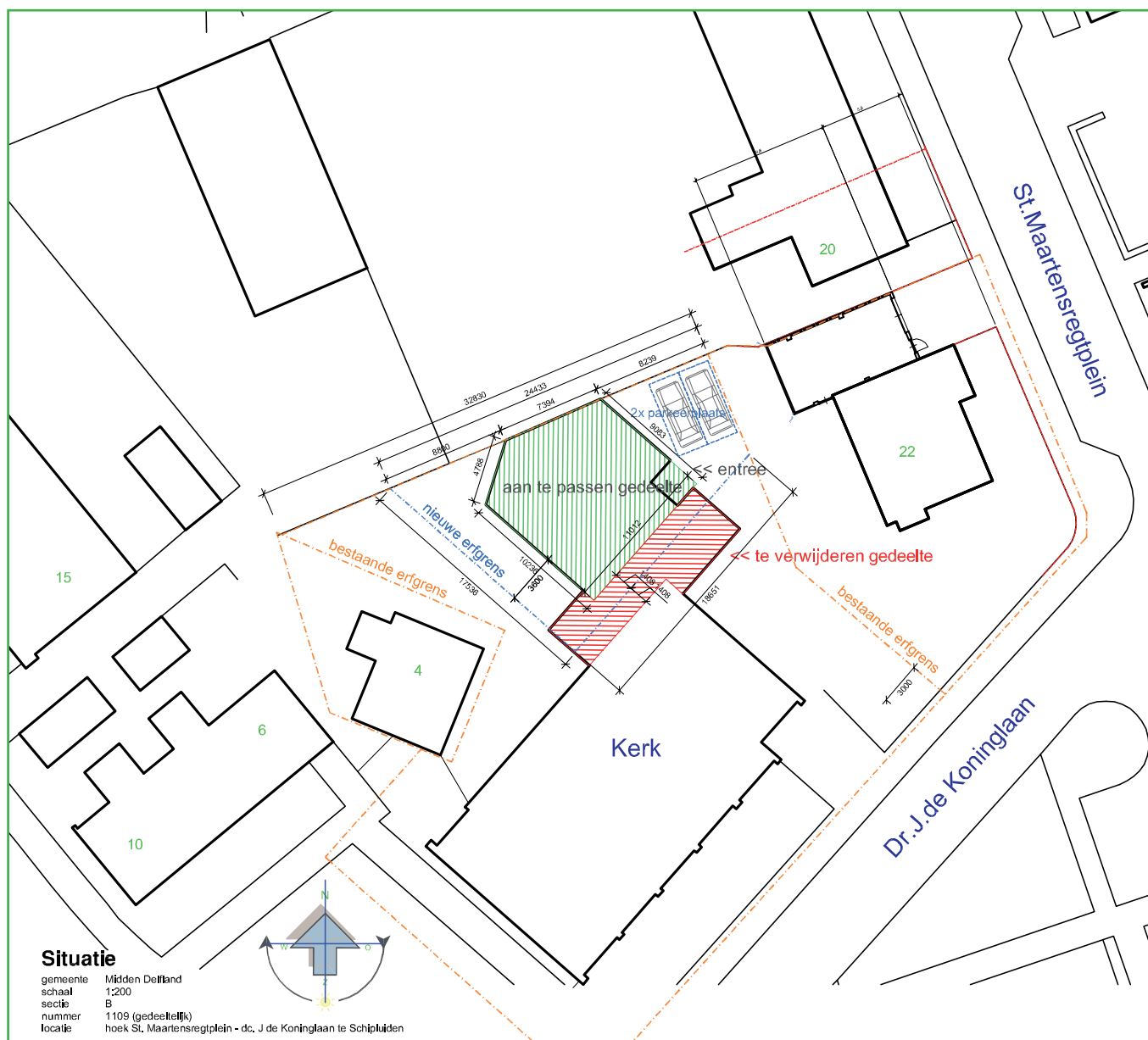
De pastorie blijft zoals zij is. De enige verandering is dat zij planologisch gezien niet meer als 'dienstwoning' wordt aangemerkt, maar als een reguliere 'burger'woning. Dit in verband met de ontkoppeling van de pastorie van de kerk. Het feitelijke gebruik zal dus ook niet meer wijzigen, maar gewoon 'wonen' blijven.

Gebouw De Boeg zal intern worden verbouwd tot een woning. De massa zal identiek blijven aan de huidige situatie (behalve de sloop van de aanbouw tussen de kerk en gebouw De Boeg). Wel zullen er ten behoeve van de lichttoetreding enkele ramen en een dakkapel worden toegevoegd. Met de positionering en de detaillering hiervan wordt rekening gehouden met de belendende percelen.

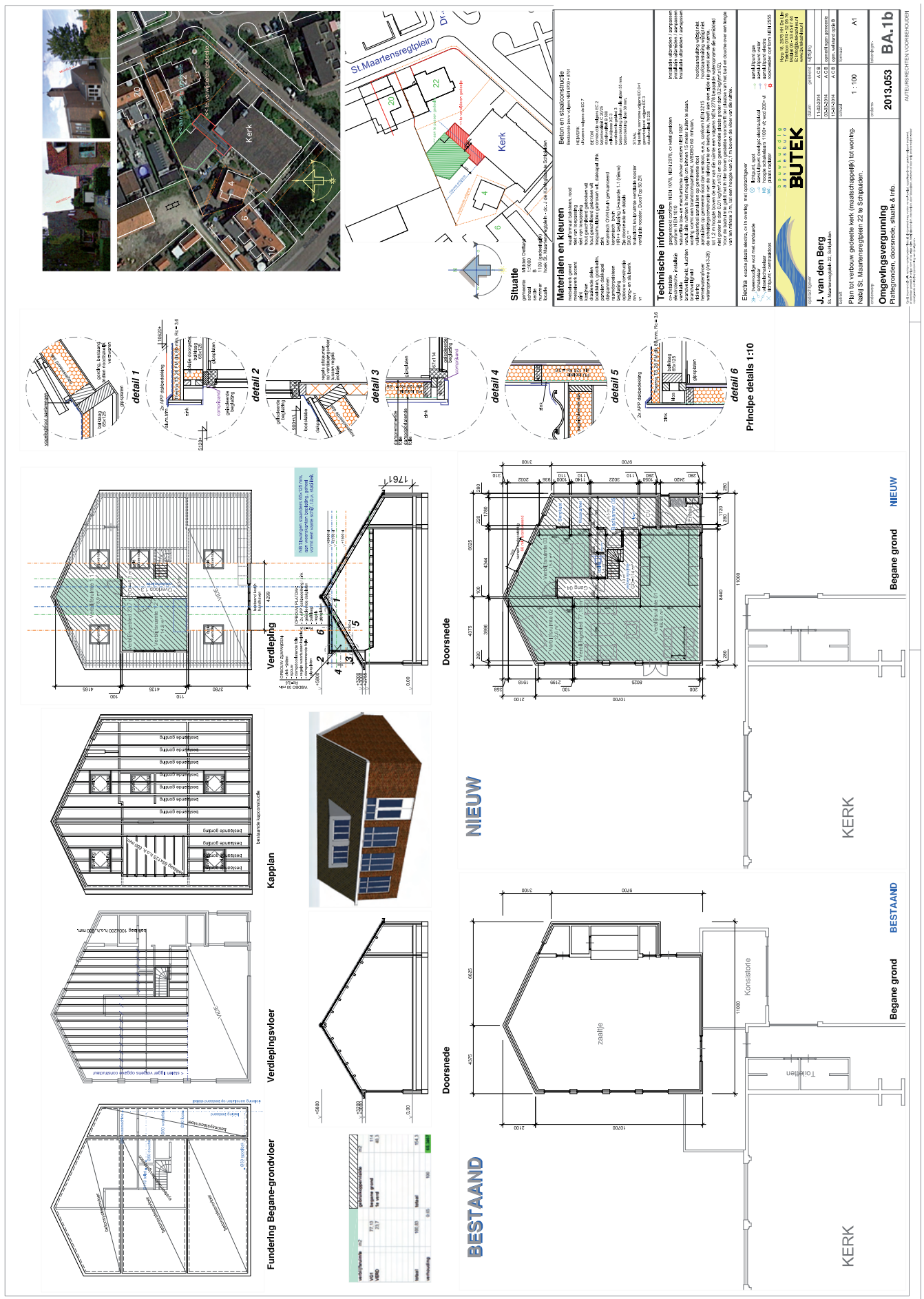
Het perceel van gebouw De Boeg krijgt een eigen oprit vanaf de Dr. J. Koninglaan. Aan het einde van deze oprit worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De 'parkeerdruk' neemt daarmee ten opzichte van de bestaande situatie (bijeenkomsten met veel bezoekers) sterk af. In de bestaande situatie parkeerden bezoekers namelijk gewoon op openbaar gebied.

Conclusie:

Zowel qua functie als qua omvang van de massa en de hoogte past het voorgenomen plan goed in de bestaande woonomgeving. Door de sloop van het tussenlid en de verbeterde parkeersituatie is er sprake van een flinke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.



Indicatie toekomstige situatie gebouw De Boeg (ontwerp / tekening: Butek, De Lier)



4. Relevante 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) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. 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). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijkswaagen, hoofdwegen en - spoorwegen. Er zijn geen bepalingen die direct betrekking hebben op het plangebied.

Conclusie:

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.

Nota Ruimte (27 februari 2006)

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Nationaal ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (NRHS) een belangrijke rol zal spelen.

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. In de nota is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid.

Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

Conclusie:

Er is vanuit de Nota Ruimte geen belemmering voor het plan: het voldoet aan de beleidswens tot efficiënt en duurzaam gebruik van de bebouwde gronden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de (bestaande) ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. De eerste trede bevat de vraag of er (regionale) behoefte is aan de ontwikkeling. De tweede trede vraagt of (een deel van) deze behoefte op te vangen is in bestaand stedelijk gebied. De laatste trede vraagt (indien het antwoord op de tweede vraag negatief is) of de beoogde locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Het voorgenomen bouwplan bestaat uit een initiatief (vraag) vanuit de markt. Deze vraag naar woonruimte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied (zelfs in bestaande bebouwing) en voldoet daarmee aan de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie:

Het bouwplan past binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal

Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De VRM bestaat uit: de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. De VRM is door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

De VRM geeft voor de planlocatie op enkele punten specifieke kaders mee. Dat doet zij door middel van zgn. kaarten. De planlocatie valt binnen het gebied waar 'versterking van de structuur van het veenweidelandschap' is gewenst. Aangezien de plannen in het bestaand stedelijk gebied vallen en er geen sprake is van wijziging in de ruimtelijke structuur op het niveau van het landschap (er wordt slechts bebouwing gesloopt en van functie veranderd) heeft dit onderwerp verder geen gevolgen voor de planontwikkeling.

Daarnaast vraagt de VRM aandacht voor het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie heeft hier o.a. als doel dat er meer (sub) regionaal wordt gekeken naar de wenselijkheid van ontwikkelingen, met name op het gebied van wonen en kantoren.

Qua ruimtelijke kwaliteit dient het plan te passen binnen de aard en schaal van het plangebied. Daar is hier zeker sprake van.

Conclusie:

Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Het is een voorzetting en intensivering van de bestaande stedelijke kwaliteit. Er is sprake van het benutten van bestaande mogelijkheden en een vraag vanuit de markt naar hergebruik van bestaande bebouwing. Het plan sluit derhalve aan bij het beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

4.3 Regionaal en gemeentelijk

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. Zij doet geen uitspraken die van belang zijn voor de ontwikkelingslocatie.

Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Op 5 juli 2011 stelde de gemeenteraad van Midden-Delfland de Structuurvisie Midden-Delfland vast. Rondom Midden-Delfland is veel beleid ontwikkeld en vastgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten van Midden-Delfland benoemd, beschermd en versterkt. Het betreft hier onder andere de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010 - 2025' (juni 2010) en 'Behoud door ontwikkeling, visie voor de dorpen van Midden-Delfland' (januari 2009). De structuurvisie bundelt dit beleid, vertaalt dit naar concrete ruimtelijke ingrepen en stemt het beleid onderling af. Daarnaast geeft de structuurvisie een uitwerking op het niveau van o.a. Schipluiden. De structuurvisie vormt dus ook een uitwerking van de hierboven genoemde gebiedsvisie. Zij gaat vooral in op de recreatieve en landschappelijke waarden van Schipluiden. Deze zijn gelegen aan de randen en langs de Gaag.

In de structuurvisie wordt de planlocatie benoemd als 'ontwikkelingslocatie wonen'. Concrete kaders voor de ontwikkelingslocatie ontbreken. De ontwikkeling past binnen de bestaande en gewenste functionele en bebouwingsstructuur.

Conclusie:

Het gemeentelijke beleid is met name gericht op het behouden en zo mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarden die Schipluiden (en de andere kernen) bezit. Wijzigingen en nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk passen in de oorspronkelijke karakteristiek van de bebouwing. Het bouwplan maakt gebruik van de bestaande stedelijke structuur en bebouwing en past daarmee binnen genoemde doelstelling.



Structuurvisie Midden-Delfland 2025

5. Milieuaspecten

5.1 Archeologie

Behoud en bescherming van de archeologische waarden is de doelstelling van het in 1992 opgestelde Verdrag van Malta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voorafgaand aan de uitvoering van de ontwikkeling dient er - afhankelijk van de verwachting - onderzoek plaats te vinden.

In het onderhavige geval is er sprake van een functiewijziging, waarvoor beperkte bodemingrepen noodzakelijk zijn. Een zeer klein deel van de bebouwing zal worden gesloopt. Bij het destijds realiseren van deze bebouwing is de grond geroerd, waarbij eventueel aanwezige archeologische waarden reeds verdwenen zullen zijn. Indien tijdens de sloop geen nieuwe bodemverstoringen optreden, zal dit geen nadelig effect hebben op het bodemarchief.

Ook wanneer de sloop wel nieuwe bodemverstoringen veroorzaakt, zal de schade aan het (mogelijk aanwezige) bodemarchief beperkt blijven. De sloop wordt uitgevoerd in een beperkt gebied (circa 30 m²), waarbinnen een lage dichtheid en concentratie van archeologische resten wordt verwacht (off-site structuren vanaf de Romeinse tijd).

Conclusie:

De combinatie van de reeds aanwezige verstoringen in het plangebied en de beperktheid van de bodemingreep, in combinatie met de aard van de archeologische verwachting, maken dat er op het gebied van archeologische waarden geen sprake is van belemmeringen. Er hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

5.2 Flora en Fauna

Met natuurwaarden die krachtens de Flora- en faunawet beschermd zijn dient in de planvorming rekening te worden gehouden. Twee zaken dienen - indien van toepassing - te worden onderzocht: het effect van de voorgestelde ingreep op beschermde gebieden en het effect op beschermde soorten.

Het plangebied ligt op een afstand van minimaal 1,5 km van beschermde gebieden. Tevens is de ingreep (functiewijziging naar wonen) zodanig van karakter dat er geen sprake is van eventuele aantasting van beschermde gebieden. Er is dus vanuit het oogpunt van 'gebiedsbescherming' geen belemmering is voor het bouwplan. Het valt buiten de Ecologische Hoofdstructuur en de invloedssfeer van Natura2000-gebieden.

Uitgebreid onderzoek naar mogelijke aantasting of verstoring van beschermde soorten kan in dit geval achterwege blijven. De functiewijziging heeft voornamelijk gevolgen voor de interne structuur en het gebruik van de bebouwing. Dit zal geen negatieve effecten hebben op de flora en fauna. De buitenschil van de gebouwen zal nagenoeg onaangetast blijven. Het bestaande tussenschot tussen de kerk en gebouw De Boeg zal worden gesloopt: dit deel is echter zeer klein van omvang (ca. 30 m² in één bouwlaag). Dit deel bevat geen dakpannen of open spouwen. Mogelijke verstoring van vleermuizen of nesten is dan ook niet aan de orde. Ook is er geen sprake van het kappen van bomen o.i.d.

Conclusie:

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

5.3 Geluid

Onderzoek naar de geluidsbelasting op gevoelige functies als 'wonen' dient normaliter plaats te vinden. In het geval van de pastorie was er altijd al sprake van 'wonen'. De omgeving zelf wijzigt niet (voor wat betreft geluidsbelasting). Er is dus op grond van de Wet Geluidhinder geen onderzoek nodig naar de geluidbelasting op de gevels.

Voor het wijzigingen van de functie van gebouw De Boeg dient wel te worden onderzocht of er sprake is van een mogelijk te hoge belasting. Gebouw De Boeg (en ook de pastorie) liggen echter midden in het kernwoongebied van Schipluiden. Dit gehele gebied is aangewezen als 30 km/h gebied. Dit betekent dat er in het kader van de Wet Geluidhinder geen onderzoek noodzakelijk is.

Om toch te weten of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn de resultaten uit een recent akoestisch onderzoek onderzocht. Dit betreft het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Schoolplein 1 t/m 15B, Schipluiden (ontwerp, 7 januari 2013). Uit dit onderzoek blijkt dat de belastingen op de gevels van de nieuw te bouwen woningen aan het Schoolplein ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde liggen. Aangezien de intensiteiten en de wegkenmerken van de Dr. J. de Koninglaan en het St. Maartenregtplein qua orde van grootte vergelijkbaar met of gunstiger zullen zijn dan die van het Schoolplein en de Burg. Musquetiersingel, zal de belasting op de gevel van gebouw De Boeg zeker niet hoger uitvallen. Bovendien ligt gebouw De Boeg zodanig ingeklemd tussen en achter de omringende bebouwing dat er sprake zal zijn van een behoorlijke afscherming.

Conclusie:

Er is vanwege de Wet Geluidhinder geen sprake van een belemmering voor het plan.

5.4 Milieuhinder bedrijven

'Wonen' is een zogenaamde milieugevoelige functie. Dit betekent dat moet worden onderzocht of er in de omgeving van het plan (de woning) bedrijven staan die een belemmering vormen voor het wonen. Daarnaast moet worden onderzocht of de te realiseren woning een belemmering vormt voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Binnen 100 meter vanaf de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig zijn die milieuhinder kunnen veroorzaken richting het voorgenomen bouwplan. Ook heeft het voorgenomen plan geen negatieve gevolgen voor de werkingssfeer van bedrijven in de omgeving.

Conclusie:

Het omzetten van de maatschappelijke functie naar 'wonen' wordt niet belemmerd door eventuele milieuhinder vanwege bedrijven. Het bouwplan vormt ook geen belemmering voor de aanwezige bedrijven in de omgeving.

5.5 Luchtkwaliteit

Op zichzelf is een woning een ‘gevoelige bestemming’ in het kader van het luchtkwaliteit. De belangrijkste bepalingen met betrekking tot luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, artikel 5.2.

In de Wet milieubeheer artikel 5.16 staat opgenomen dat bij ruimtelijke procedures luchtkwaliteit betrokken moet worden. In het “Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen” en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen” staat opgenomen dat bij minder dan 1500 woningen en een ontsluitingsweg de ontwikkeling als “niet in betekenende mate” kan worden beschouwd. Onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling op luchtkwaliteit kan dan achterwege blijven. In onderhavig geval is er sprake van slechts 1 woning en kan onderzoek achterwege blijven. Het bevoegd gezag is dus gerechtigd om de gewenste functiewijziging daadwerkelijk door te voeren.

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 over het jaar 2012 blijkt dat de gehalten voor fijn stof en NO₂ onder de grenswaarden voor fijnstof en NO₂ liggen, zowel voor de uurgemiddelde concentratie als de jaargemiddelde concentratie.

Omdat het aantal verkeersbewegingen naar verwachting ten opzichte van de huidige situatie sterk zal afnemen (zie hoofdstuk 3.3) zal het project per saldo zeker 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:

Er is vanwege luchtkwaliteit geen belemmering voor het bouwplan; er is sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie door de afname van het aantal verkeersbewegingen.

5.6 Bodemkwaliteit

Om te bepalen of er sprake is van een geschikte situatie ten behoeve van het wonen is er onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem op het perceel. Mede op grond van aanwijzingen vanuit de gemeente Midden-Delfland was de verwachting dat er sprake zou zijn van een ‘onverdachte situatie’. Daarom is het onderzoek beperkt tot een historisch onderzoek. In dit onderzoek wordt gekeken naar het vroegere en huidige grondgebruik en of er op basis daarvan aanleiding is tot nader verkennend bodemonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd door Inpijn Blokpoel ingenieursbureau (‘Dr. J. de Koninglaan 2 en 4 te Schipluiden’, Vooronderzoek conform NEN 5725, dd. 22 januari 2014). Uit dit onderzoek blijkt dat er inderdaad geen reden is om aan te nemen dat de locatie als ‘verdacht’ zou moeten worden bestempeld. De gronden zijn lange tijd onbebouwd geweest en het gebruik vanaf het moment van bebouwing (het huidige gebruik als kerk) is zodanig geweest dat er geen vervuiling heeft plaatsgevonden. Ook is er geen sprake van (mobiele) vervuiling in de directe omgeving van het plangebied die van invloed zou kunnen zijn.

Bij het onderzoek is ook gekeken naar de eventuele aanwezigheid van (voormalige) ondergrondse olietanks. Ook hier blijkt geen sprake van te zijn.

Conclusie:

De gronden zijn onderzocht op de bodemkwaliteit. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek. De gronden zijn geschikt voor de beoogde woonfunctie.

5.7 Externe veiligheid

‘Externe veiligheid’ richt zich op het beheersen van risico’s op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de (kwetsbare) omgeving. Deze risico’s kunnen worden veroorzaakt door bepaalde maatschappelijke activiteiten, zoals bijvoorbeeld de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten brengen beperkingen met zich mee voor de omgeving. Bij wijzigingen in de planologische situatie is onderzoek naar de gevolgen van de planologische wijziging voor de risico’s vereist. De reden hiervoor is dat er geen sprake mag zijn van een ‘stille toename’ van het risico (plaatsgebonden risico en groepsrisico).

De planlocatie bevindt zich op meer dan 400 meter van de opslagtank van een LPG-tankstation. De locatie ligt dus buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation. De planlocatie bevindt zich ook op meer dan 1000 meter van de Rijksweg A4 (route gevaarlijke stoffen). Het invloedsgebied van de route gevaarlijke stoffen reikt dus ook niet tot het projectgebied. Er is ook geen hogedrukaardgasleiding in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie:

Vanwege ‘Externe veiligheid’ is er geen belemmering voor het plan.

5.8 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. en de drempelwaarde niet overschrijdt, belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Onderhavig project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject). De drempelwaarde voor een Effectrapportage ligt bij (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer; (2) een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen of (3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Duidelijk is dat de omvang van het project ruim onder de genoemde drempelwaarden ligt. Derhalve is er geen uitgebreide Milieueffectbeoordeling vereist. Wel is er in het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. (1 april 2011) voor dit soort projecten een motivatie vereist waaruit blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Het plan betreft de verbouwing van een bestaand verenigingsgebouw tot woning. De nieuwe woonbestemming zal geen belangrijk nadelig effect hebben op het milieu: zij zal een verbetering betreffen (zie ook p. 5.5). Er worden geen nieuwe gronden bebouwd. In het kader van de planologische procedure zijn de diverse mogelijk relevante milieu-aspecten onderzocht (zie hoofdstuk 5). Er worden op basis hiervan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Er hoeft dus geen nadere beoordeling in de vorm van een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Conclusie:

Op grond van toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de Europese M.e.r.-richtlijn kan uitgesloten worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

5.9 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 zal naar verwachting gelijk blijven of ruimschoots binnen de norm voor particuliere tuinen blijven. Er zal zelfs sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak doordat een klein deel van de bebouwing wordt gesloopt en wordt omgevormd tot tuin.

De situatie rondom de riolering (gemengd stelsel) blijft identiek aan de huidige situatie.

Conclusie:

Er is geen sprake van belemmeringen vanwege waterhuishoudkundige zaken: door de sloop en de 'ontharding' is er sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De grond en de opstallen komen voordat realisatie van de plannen plaatsvindt in eigendom van dhr. Van den Berg. De pastorie is reeds geruime tijd in zijn bezit. De verbouwwerkzaamheden zullen in eigen beheer worden uitgevoerd.

Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er geen sprake van een 'bouwplan'. Derhalve hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. In dit geval is er geen sprake van andere kosten dan de reguliere leges. Dhr. Van den Berg voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan.

Conclusie:

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

6.2 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 ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is. Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het College van Burgemeester en Wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. 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.

De voorgenomen functiewijziging en het bouwplan zullen 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.

Het voornemen om af te wijken van het bestemmingsplan Kern Schipluiden (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in de lokale media en de Staatscourant alsmede langs elektronische weg bekend worden gemaakt.

Molukkenstraat 6 | 2612 EC Delft | T 06 24491848

E info@kaader.nl | I www.kaader.nl

Opdrachtgever:

VAN LEERDAM
MAKELAARDIJ EN ADVIES

Van Leerdam Bemiddelings- en Adviesbureau

Prinses Irenelaan 43

2635 HP Den Hoorn

T 015 2850775

