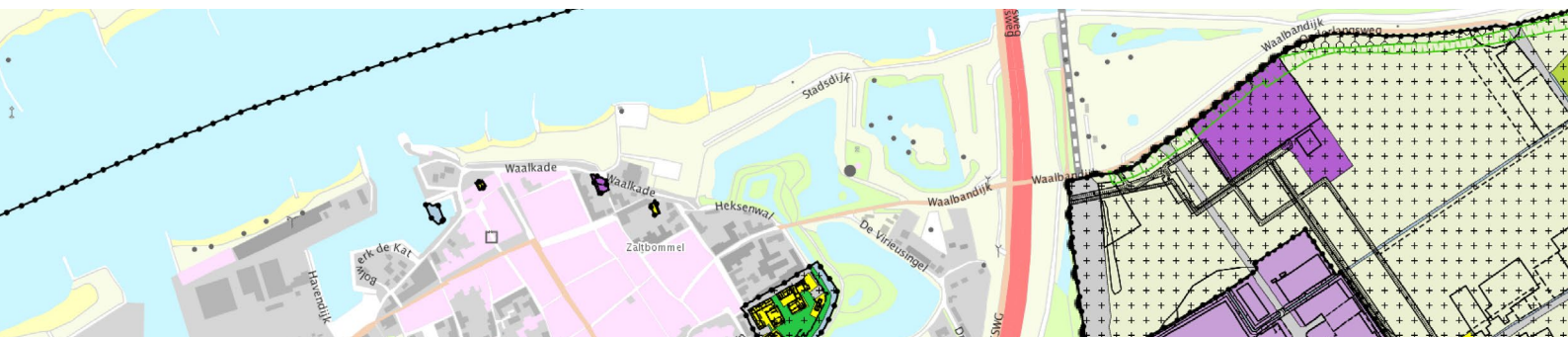




Wijzigingsplan

'Herenwerf naast nr 23' in Maasland

TOELICHTING

Datum vaststelling
19 maart 2019

<i>Plannaam</i>	'Herenwerf naast nr 23' in Maasland
<i>Plantype</i>	Wijzigingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.1842.wp18BG01-va01
<i>Datum vaststelling</i>	19 maart 2019
<i>Projectnummer</i>	17217/1
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Omschrijving plangrens / ligging plangebied.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER.....	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)	7
2.3	Provinciaal	8
2.3.1	Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit	8
2.3.2	Provinciale Verordening Ruimte 2014	9
2.4	Gemeentelijk beleid	10
2.4.1	Structuurvisie Midden-Delfland 2025	10
2.4.2	Woonvisie Midden-Delfland	10
2.4.3	Bestemmingsplan	10
HOOFDSTUK 3	RUIMTELIJKE INPASSING	15
3.1	Bestaande situatie	15
3.2	Nieuwe situatie	16
HOOFDSTUK 4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	19
4.1	Parkeren	19
4.2	Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	19
HOOFDSTUK 5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN.....	20
5.1	Geluid	20
5.2	Luchtkwaliteit.....	20
5.3	Natuur.....	21
5.3.1	Inleiding	21
5.3.2	Natuurtoets.....	22
5.4	Externe veiligheid	23
5.4.1	Inleiding	23
5.4.2	Relevante risicobronnen voor het projectgebied	23
5.4.2.1	Risicovolle inrichtingen en locaties.....	24
5.4.2.2	Route gevaarlijke stoffen	24
5.4.2.3	Buisleidingen	24
5.5	Water	25
5.5.1	Wettelijk kader	25

5.5.2	Watertoets	27
5.5.2.1	Situatie plangebied	27
5.5.2.2	Riolering en afkoppeling	28
5.5.2.3	Waterkeringen & waterveiligheid	28
5.5.2.4	Onderhoud	28
5.5.2.5	Wateropgave	28
5.5.2.6	Bodem en grondwater	29
5.5.3	Klimaatadaptatie	29
5.6	Bodem	29
5.6.1	Algemeen	29
5.6.2	Onderzoek	30
5.7	Bedrijven en milieuzonering	31
5.7.1	Algemeen	31
5.7.2	Toetsing	31
5.7.3	Conclusie	31
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
5.8.1	Inleiding	31
5.8.2	Onderzoekresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5.8.3	Conclusie	32
HOOFDSTUK 6	Archeologie	33
6.1	Archeologie	33
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE PLANOPZET	34
7.1	Planstukken	34
7.2	Toelichting op verbeelding	34
7.3	Toelichting op regels	34
7.4	Handhaving	34
HOOFDSTUK 8	UITVOERBAARHEID	36
8.1	Economisch	36
8.2	Maatschappelijk	36

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel gelegen aan de Herenwerf te Maasland, nabij nummer 23, bestaat het voornemen om daar een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Op dit moment is er op het perceel geen bebouwing aanwezig.

De betreffende bedrijfswoning wordt gerealiseerd voor chrysantenkwekerij Van Uffelen Flowers BV.

1.2 Omschrijving plangrens / ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Herenwerf te Maasland. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Midden-Delfland, sectie I, perceelnummer 0112. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.700 m². Het perceel ligt op de hoek van de Burgerweg en de Herenwerf, zie onderstaande luchtfoto.



Fig. 1.1 Ligging plangebied (rode kader)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', vastgesteld 28 mei 2013. Concreet valt de ontwikkeling binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', met tevens de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied'.

De realisatie van een bedrijfswoning past niet binnen dit bestemmingsplan, omdat het betreffende perceel geen bouwvlak bevat. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen, waardoor het mogelijk is om alsnog een bouwvlak op te nemen voor de realisatie van een

bedrijfswoning. Onderhavig wijzigingsplan vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

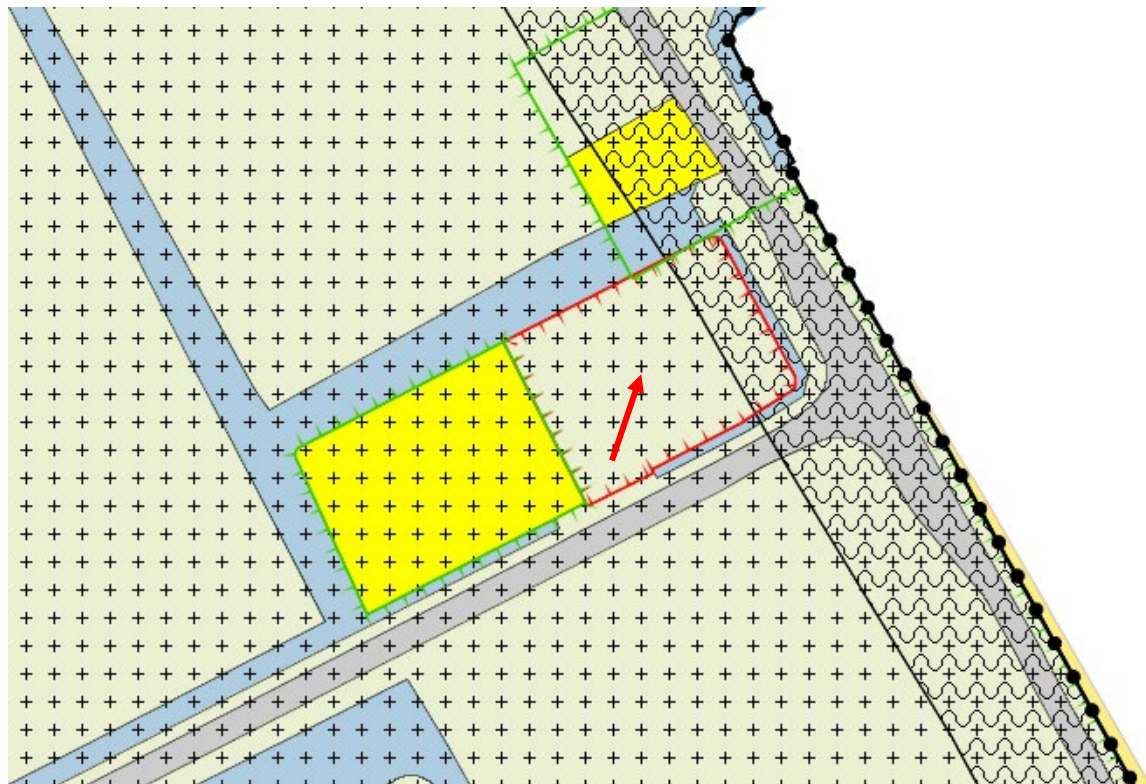


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' (met planlocatie: zie rode pijl)

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het bouwplan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over archeologie. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR biedt een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst in de SVIR zijn ambities voor 2040 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Deze ambities zijn in de SVIR als volgt vertaald in (rijks)doelen, -belangen en -opgaven voor de middellange termijn tot 2028:

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk verplaatst in de SVIR bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid naar de provincie en de gemeenten, bijvoorbeeld voor wat betreft verstedelijking, landschap en natuur. In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. De gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering passend binnen provinciale kaders. Ook zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningprogramma's. In de SVIR geeft het Rijk aan dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie op regionaal niveau evenals de behoeften van bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Daardoor zijn zij beter in staat om regionale beleidsafwegingen te maken.

Planspecifiek

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskader van de SVIR.

Conclusie

De inhoud van het SVIR vormt geen belemmering voor het project.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (laddertoets)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de toepassing van de ‘oude’ ladder voor duurzame verstedelijking, meerdere uitspraken gedaan over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de ‘grensbepaling’ uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet.

Conclusie

Nu hier sprake is van een toevoeging van 1 woning wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.3 Provinciaal

2.3.1 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

Algemeen

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 voornoemde VRM vastgesteld. In 2016 is de VRM geactualiseerd (19 januari 2018 geconsolideerd in werking getreden). Deze actualisering is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer strandbebouwing, de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren.

Het hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- *Ruimte bieden aan ontwikkelingen;*
- *Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;*
- *Allianties aangaan met maatschappelijke partners;*
- *Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.*

Verder zet de provincie in de VRM in op vier belangrijke hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen;
2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor dit plan is met name het thema 'Beter benutten en opwaarderen' relevant. Onderhavig plan ziet immers op de realisatie van een woning op een braakliggend stuk grond dat is gelegen in een glastuinbouwgebied. De betreffende gronden kunnen niet meer worden gebruikt voor kassen, maar lenen zich juist goed voor de realisatie van een bedrijfswoning.

Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De projectlocatie ligt binnen deze 'Greenpoort'. De realisatie van een bedrijfswoning ten behoeve van een chrysantenkwekerij is passend binnen een 'Greenpoort'.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de bedrijfswoning past binnen de uitgangspunten van de VRM.

2.3.2 Provinciale Verordening Ruimte 2014

De provinciale ruimtelijke verordening 2014 (geconsolideerd in werking 19 januari 2018) stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Voor dit plan is vooral artikel 2.1.5 relevant. Lid 1 Glastuinbouwgebied voor teelt onder glas bepaalt het volgende:

'Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 3 Teeltgebieden, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.'

De locatie aan de Herenwerf valt binnen de aanduiding 'Teeltgebieden'. De realisatie van een bedrijfswoning ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf past derhalve binnen de bepalingen van de provinciale verordening.

Voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan aan de Herenwerf aan de regels uit de Verordening Ruimte 2014.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Op 15 juli 2011 is de structuurvisie Midden-Delfland 2025 door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld. Deze structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid vast. Midden-Delfland wil ten volle gebruikmaken van de mogelijkheden die de Wro biedt. De hoofddoelen van de structuurvisie zijn daarom als volgt geformuleerd:

- De structuurvisie vormt de basis en het kader voor een visie op de toekomst en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid.
- De structuurvisie leidt tot een actief vereveningsbeleid en een pro-actieve houding ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen en dient als onderlegger voor de benutting van de mogelijkheden van de nieuwe Wro (grexwet).
- De structuurvisie vormt een kapstok en toetsingskader voor concrete plannen.

De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025, de visie Vitale Dorpen Midden Delfland 2025 en het Landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie. De structuurvisie kent geen locatie-specifiek beleid voor het realiseren van bedrijfswoningen.

2.4.2 Woonvisie Midden-Delfland

Ter versterking van het woonbeleid in de gemeente Midden-Delfland, is in 2010 de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025' vastgesteld. Deze visie moet bijdragen aan een versterking van een gedifferentieerd woonaanbod binnen de gemeente. Hierdoor wordt voorkomen dat er een eenzijdige opbouw van de bevolking ontstaat, waardoor de vitaliteit van de gemeenschap verminderd. Daarom zet de gemeente in op het vergroten van de diversiteit in het woonaanbod, zodat ook de bevolking divers blijft en uiteenlopende groepen bewoners een woning naar wens kunnen vinden.

De betreffende woonvisie ziet echter niet (of minder) op het realiseren van bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven. In zekere zin kan gesteld worden dat ook het realiseren van een bedrijfswoning bijdraagt aan de versterking van het gedifferentieerde woonaanbod.

2.4.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. Hoewel een bestemmingsplan strikt genomen geen beleid bevat, maar een juridische (uitvoerings)regeling betreft van het ruimtelijke beleid van de gemeente, wordt daar in dit kader toch nader bij stil gestaan. Het bestemmingsplan bevat voor onderhavig plangebied immers een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een bedrijfswoning. Het opnemen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan vormt in zekere mate reeds een beleidsuitgangspunt voor het onder voorwaarden kunnen realiseren van een bedrijfswoning. De betreffende wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.5.3 ('Agrarisch naar bedrijfswoning'):

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw) aan te brengen, waarbij vast dient te staan dat:

- a. Het bouwen van de nieuwe bedrijfswoning onderdeel is van de bouw van een nieuw glastuinbouwbedrijf;*
- b. voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid d tot en met s van dit plan;*
- c. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige en milieu-hygiënische bezwaren stuit.*

Hierover het volgende.

Ad a. De realisatie van de bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de Chrysantenkwekerij Van Uffelen Flowers BV. Dit bedrijf heeft een oude kas (van 40.000 m²) en een nieuwere kas (38.000 m²), dus met een totaal aan glasopstanden van 78.000 m².

Ad b. Tevens kan voldaan worden aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2 lid d tot en met s van dit plan. Hieronder wordt stilgestaan bij deze randvoorwaarden, waarbij overigens wel wordt opgemerkt dat een aantal van deze voorwaarden als planregel wordt opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

- d. een tweede bedrijfswoning mag worden herbouwd mits:
 - deze zal gaan dienen voor de bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, gewenst is;

De woning aan de Herenwerf nabij nummer 23 zal worden bewoond door de heer Van Uffelen. Dit is de eigenaar / directuur van Chrysantenkwekerij Van Uffelen Flowers BV.

- het bedrijf beschikt over ten minste 40.000 m² aan grond;

Chrysantenkwekerij Van Uffelen Flowers BV beschikt over ongeveer 80.000 m² aan grond.

- het bedrijf beschikt over ten minste 30.000 m² aan glasopstanden;

Chrysantenkwekerij Van Uffelen Flowers BV beschikt over ongeveer 72.000 m² aan glasopstanden.

- de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als burgerwoning in het kader van een schaalvergroting, reconstructie of herstructurering;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;

De grond waarop de woning wordt gerealiseerd behoort tot Chrystantenkwekerij Van Uffelen Flowers BV.

- de woning wordt herbouwd op een zodanige plek dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;

De nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd in een glastuinbouwgebied. Uit onderstaande verbeelding van het geldende bestemmingsplan blijkt echter dat zowel ten westen als ten oosten van de nieuwe woning al een woonbestemming aanwezig is (zie blauwe pijlen in figuur 3.1). Deze burgerwoningen zijn reeds bepalend voor de begrenzing van de mogelijkheden van omliggende glastuinbouwbedrijven. De nieuw te bouwen woning (zie rode pijl), wat bovendien een bedrijfswoning betreft, zal daar geen verandering in brengen. Dat betekent dat geconcludeerd kan worden dat de glastuinbouw niet (extra) belemmerd wordt vanwege de komst van de nieuwe woning.

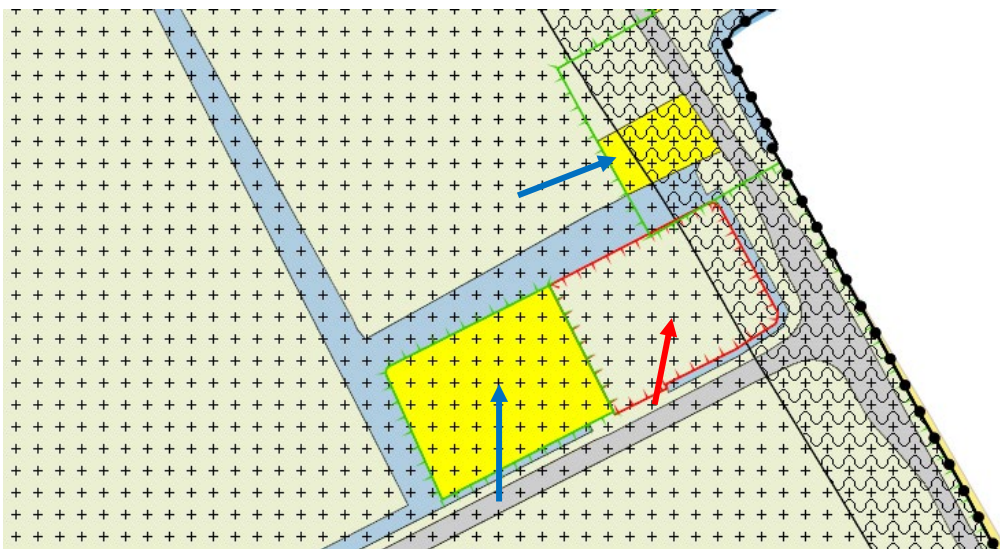


Fig. 2.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Glastuingebieden'.

- e. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 10,00 meter;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

f. de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw plus aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 1,5 maal de oppervlakte van het bestemmingsvlak, met een maximum van 1000 m³, bedragen, waarvan het totaal aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m³ mag bedragen;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

g. de totale oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50% van het zij-/achtererf;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

h. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van het hoofdgebouw plus aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane inhoud;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

i. de goothoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met een maximum van 4,00 meter;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

j. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 5,00 meter;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

k. aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw dienen ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van de hoofdgebouw te worden gebouwd;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

l. de breedte van aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

m. de diepte van aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 meter;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

n. aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van het hoofdgebouw dienen op een afstand van ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de breedte ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

o. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen mag de diepte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van het hoofdgebouw maximaal 3.00 meter bedragen;

Dit is hier niet aan de orde, omdat het een vrijstaande woning betreft.

p. de minimale afstand tussen niet aaneengesloten bedrijfswoningen bedraagt 6,00 meter;

Gelet op de ligging van het bouwvlak, wordt hier aan voldaan.

q. vrijstaande bijgebouwen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

r. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouwen tot de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch- glastuinbouw" ten minste 12,5 meter bedragen;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

s. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens dient, voor zover deze niet grenst aan gronden waarop ingevolge het daarvoor geldende bestemmingsplan "Agrarisch - Glastuinbouw" bestemming ligt, ten minste 3,00 meter te bedragen;

Dit wordt als planregel opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het plan aan het gemeentelijke ruimtelijk beleid, waarbij eveneens wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ten behoeve van het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch naar bedrijfswoning'.

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt midden in het kassengebied van Maasland. Het betreffende kassengebied maakt onderdeel uit van de zogenaamde 'Greenport'. Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen.



Fig. 3.1 Projectlocatie



Fig. 3.2. Noord-oostzijde projectlocatie



Fig. 3.3. Zuid-oostzijde projectlocatie



Fig. 3.4. Zuid-westzijde projectlocatie



Fig. 3.5. Luchtfoto projectlocatie (zie rode pijl)

Het plangebied ligt op de hoek van de Herenwerf en de Burgerweg. Zoals op bovenstaande foto's goed te zien is (in het bijzonder figuur 3.1) is het plangebied nu een grasland, zonder functie. Er staan ook geen bouwwerken op het terrein.

Zowel aan de noord- als aan de westzijde grenst het perceel aan een woning. Dit betreft burgerwoningen. Het bestemmingsplan geeft voor deze woningen immers een woonbestemming.

Voor de overzijde van de Burgerweg is in 2017 een bestemmingsplan vastgesteld voor de ontwikkeling van de Kralingerhoek (bestemmingsplan 'Kralingerhoek – Verboon'). Het gedeelte tegenover de projectlocatie is bestemd voor de opvang van water (watercompensatie). Ook deze functie vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van de woning.

Kortom: de omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de bedrijvigheid van een glastuinbouwgebied. In de directe omgeving van de beoogde bedrijfswoning staan echter twee burgerwoningen. De projectlocatie heeft op dit moment geen andere functie dan grasland.

3.2 Nieuwe situatie

Dit wijzigingsplan ziet op de realisatie van een bedrijfswoning op het perceel aan de Herenwerf, nabij nummer 23, te Maasland. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.5.3 van de planregels.

In het kader van de bespreking van het bestemmingsplan, in paragraaf 2.4.3, is reeds ingegaan op diverse (stedenbouwkundige) uitgangspunten welke gelden voor dit plan. Naar deze paragraaf zij dan ook verwezen. Veel van deze uitgangspunten worden opgenomen als planregels in dit wijzigingsplan.

Hieronder is een aantal impressies opgenomen van de beoogde bedrijfswoning, alsmede een situatietekening. De woning is met de voorzijde georiënteerd op de Burgerweg. Het perceel wordt echter ontsloten via de Herenwerf.

De stedenbouwkundige oriëntatie van de woning op de Burgerweg sluit aan op de naastgelegen burgerwoning, aan de Burgerweg 9 (deze woning is, vanzelfsprekend, ook georiënteerd op de Burgerweg).

Voorts is de ontsluiting aan de Herenwerf verkeerstechnisch het meest gunstig, omdat de Burgerweg toch ook beschouwd kan worden als een doorgaande weg, welke een verbinding vormt tussen de provinciale wegen N468 en N223. De ontsluiting aan de Herenwerf is daarmee het meest verkeersveilig.

De uiteindelijk verschijningsvorm en materialisering van de nieuwbouw wordt bepaald bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning. Eerst dan wordt eveneens getoetst aan redelijke eisen van welstand. Zoals uit onderstaande impressies blijkt, wordt gekozen voor een type herenhuis. Op een markante hoeklocatie, namelijk op de hoek van de Herenwerf en Burgerweg, is een dergelijk type woning passend.

Hierna is een tekening opgenomen met daarop de situering van de beoogde nieuwbouw. De situerings tekening is als uitgangspunt gebruikt voor de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. Voorts is een aantal impressies opgenomen van de beoogde woning.

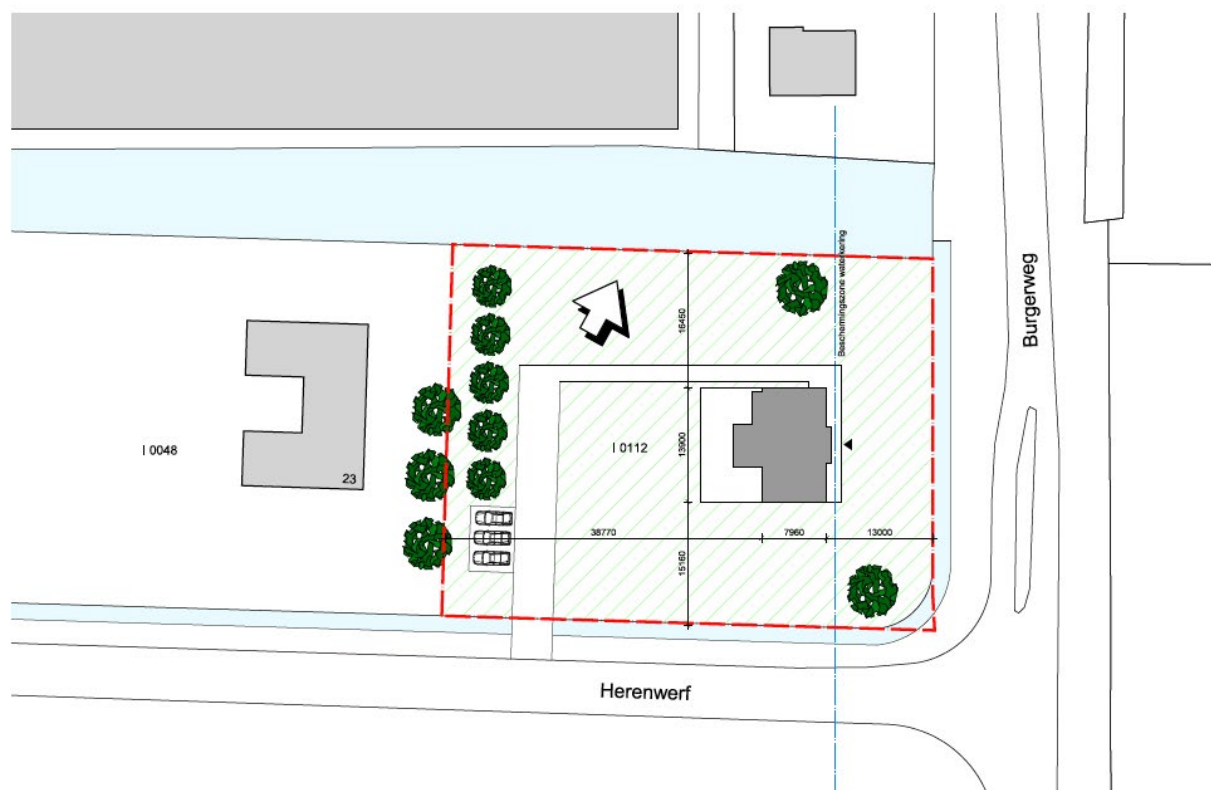


Fig. 3.6. Situatietekening

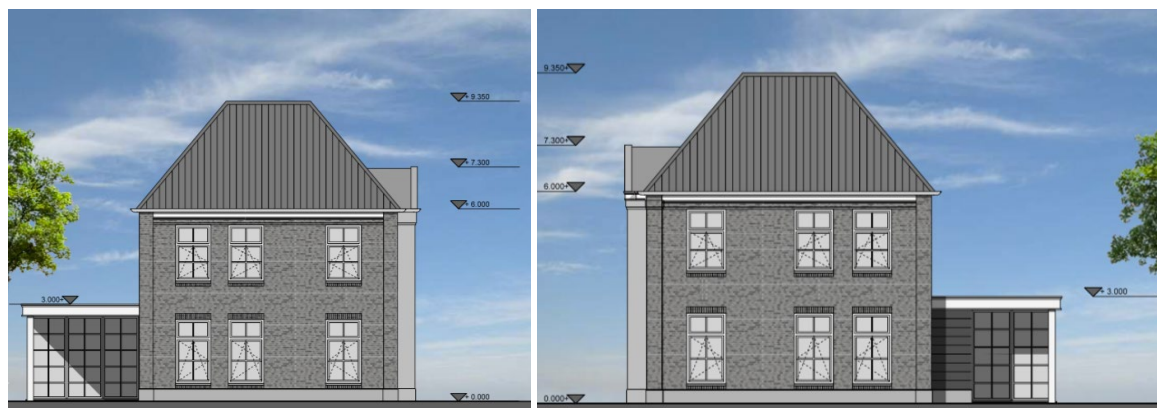


Fig. 3.7 Zijgevels nieuwe woning



Fig. 3.8 Achtergevel nieuwe woning



Fig. 3.9. Voorgevel nieuwe woning

HOOFDSTUK 4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij de realisatie van één woning bedraagt voor Maasland 1,5 parkeerplaatsen inclusief bezoekersparkeren.

Zoals uit figuur 3.6 blijkt, kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen (er zijn 3 parkeerplaatsen ingetekend).

Kortom: er wordt voldaan aan de parkeernota van de gemeente.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt in de nieuwe situatie plaats via de Herenwerf. De goede bereikbaarheid van de woning kan hiermee worden gegarandeerd.

HOOFDSTUK 5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Herenwerf relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Voor de realisatie van de woning aan de Herenwerf dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (Akoestisch onderzoek, bouwplan Burgerweg in Maasland, 26 juli 2018, zie bijlage I). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

- De geluidsbelasting vanwege zowel de Burgerweg als vanwege de Herenwerf overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Overschrijding van de maximale ontheffingswaarde is niet aan de orde.
- In deze concrete situatie en het feit dat het bouwplan de bouw van slechts één woning omvat, is het toepassen van bron en/of overdrachtsmaatregelen vrijwel zeker niet haalbaar. Voor een nadere maatregelafweging zij korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 4 van het rapport.
- Uit het onderzoek blijkt voorts dat wordt voldaan aan de criteria als verwoord in de beleidsregel voor het vaststellen hogere grenswaarden van Midden-Delfland. De gemeente kan derhalve binnen de beleidskaders overgaan tot het vaststellen van hogere waarden voor deze woning. De vast te stellen hogere waarden zijn:
 - 53 dB vanwege de Burgerweg;
 - 52 dB vanwege de Herenwerf.
- De karakteristieke geluidwering van de nieuw te bouwen woning dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Bij de berekeningen en toetsing dient als uitgangspunt te worden gehanteerd de gecumuleerde geluidsbelasting zonder toepassing van de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Herenwerf. Daarbij is het wel noodzakelijk dat vanwege wegverkeerslawaai van de Burgerweg en de Herenwerf een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Dit besluit dient te worden genomen voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Het project heeft betrekking op de realisatie van een agrarische bedrijfsbebouwing. Daarmee valt het project onder de categorie ‘niet in betekenende mate’. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren

van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Memo onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna nabij Herenwerf 23, Maasland, 13 augustus 2018*, zie bijlage II), waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- Aanwezigheid van Habitatrichtlijnsoorten is redelijkerwijs uit te sluiten. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Wel kan het plangebied tijdens de realisatie van de nieuwbouwwoning geschikt worden als leefgebied voor rugstreeppad. Met name wanneer er zand aangebracht wordt in het plangebied bestaat het risico dat deze soort zich eventueel kan vestigen. Afscherming van het plangebied tijdens het bouwrijp maken dient te gebeuren en zal er voor zorgen dat vestiging van rugstreeppad redelijkerwijs uitgesloten blijft;
- Aanwezigheid van voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende en boombewonende vogelrichtlijnsoorten is redelijkerwijs uit te sluiten. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet nodig;
- Er dient wel rekening gehouden te worden met het vogelbroedseizoen (globaal 15 maart- 15 augustus) van algemene vogels. Nesten van al deze vogels zijn strikt beschermd zodra ze bezet/in gebruik zijn. Ze mogen nooit worden verstoord. Start daarom met werkzaamheden buiten het broedseizoen of voorkom dat deze vogels zich niet kunnen vestigen door bijv. het verwijderen van de vegetatie in het plangebied.
- En daarnaast geldt de algemene zorgplicht t.b.v. Nationaal beschermde soorten die vrijgesteld zijn van een ontheffing Wet natuurbescherming (vnl. gewone pad, bruine kikker, bosspitsmuis spec., huisspitsmuis en egel). Een en ander houdt in dat alles in het werk moet worden gesteld om het doden en verwonden van dieren te voorkomen. Geef ze de ruimte om te vluchten/verplaatsen.
- Effecten op Natura 2000-gebieden en onderdelen van het NNN (Natuurnetwerk Nederland) en onderdelen van het Belangrijk Weidevogelgebied treden niet op. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Uit het onderzoek van Ecoresult blijkt dat ook voor wat betreft de aanwezigheid van de huismus er geen belemmering is voor de realisatie van het bouwplan.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636;
- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crnvgs) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 2012.

Tevens dient men rekening te houden met het beleid Externe Veiligheid dat door stadsgewest Haaglanden is vastgesteld op 28 november 2012.

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Herenwerf relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de nationale risicokaart. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van deze risicokaart.



Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen.

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

De A20 moet worden beschouwd als een route waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De projectlocatie ligt echter op meer dan 1,5 km afstand van deze route. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringsstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de hierboven opgenomen risicokaart blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig is. De aanwezige buisleiding ligt op meer dan 500 meter afstand. Dat betekent dat de aanwezige gasleiding geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woning de Herenwerf geen belemmering.

5.5 Water

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project. Ook wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

5.5.1 Wettelijk kader

Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht 'oude' wetten op het gebied van water samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Europese Kaderrichtlijn Water te implementeren en geeft ruimte voor de implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen op grond van de Waterwet een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties met uitzondering van:

- onttrekkingen voor drinkwater;
- koude- en warmteopslag;
- grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar.

Gemeenten krijgen verder gaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003

verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Beleid Hoogheemraadschap Delfland

Op 19 november 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het Hoogheemraadschap in de planperiode 2016-2021. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Handreiking Watertoets

Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt in de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied evenals de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

- beleidskader omtrent water;
- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit en ecologie;
- afvalwater en riolering;
- waterprojecten welke onderdeel zijn van ABC-Delfland.

In de toelichting wordt in het kader van het functionele onderzoek een beschrijving gegeven van de in het plangebied aanwezige waterkeringen, waterlopen en waterbergingen. In dezelfde paragraaf 3.3 wordt in het kader van technisch onderzoek nogmaals ingegaan op het aspect waterkeringen evenals de aspecten waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie, riolering en afvalwater.

Gemeentelijke beleid

Het Waterplan Midden-Delfland is een gebiedsgericht plan van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol. Ook ontwikkelingen als de Europese Kaderrichtlijn Water, landelijk beleid als het waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21, uitgewerkt in ABC-Delfland) en gemeentelijke plannen zoals een gemeentelijk rioleringsplan komen

samen in het Waterplan. Het Waterplan bestaat uit drie fasen. De watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. De watervisie geeft op hoofdlijnen de doelstelling aan op het gebied van waterbeheer in de gemeente Midden-Delfland.

De visie is uitgewerkt in het waterstructuurplan. Het waterstructuurplan geeft op kaart en in beschrijving weer wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Bovendien maken de gemeente en Hoogheemraadschap van Delfland afspraken over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma van het waterplan.

5.5.2 Watertoets

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

5.5.2.1 Situatie plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een perceel van 2.700 m². Het betreft op dit moment onbebouwde, braakliggende grond. Voorts is er ook geen verharding aanwezig. Aan de noord- en westzijde van het plangebied is een watergang aanwezig.

Het voorliggende plangebied is gelegen in de Oude Campspolder. Het peil van deze polder bedraagt NAP -1,8 meter. Het voorliggende plangebied is in de huidige situatie geheel onverhard. Zoals blijkt uit afbeelding 7.1 is er aan de noord- en westzijde van het plangebied een watergang aanwezig.

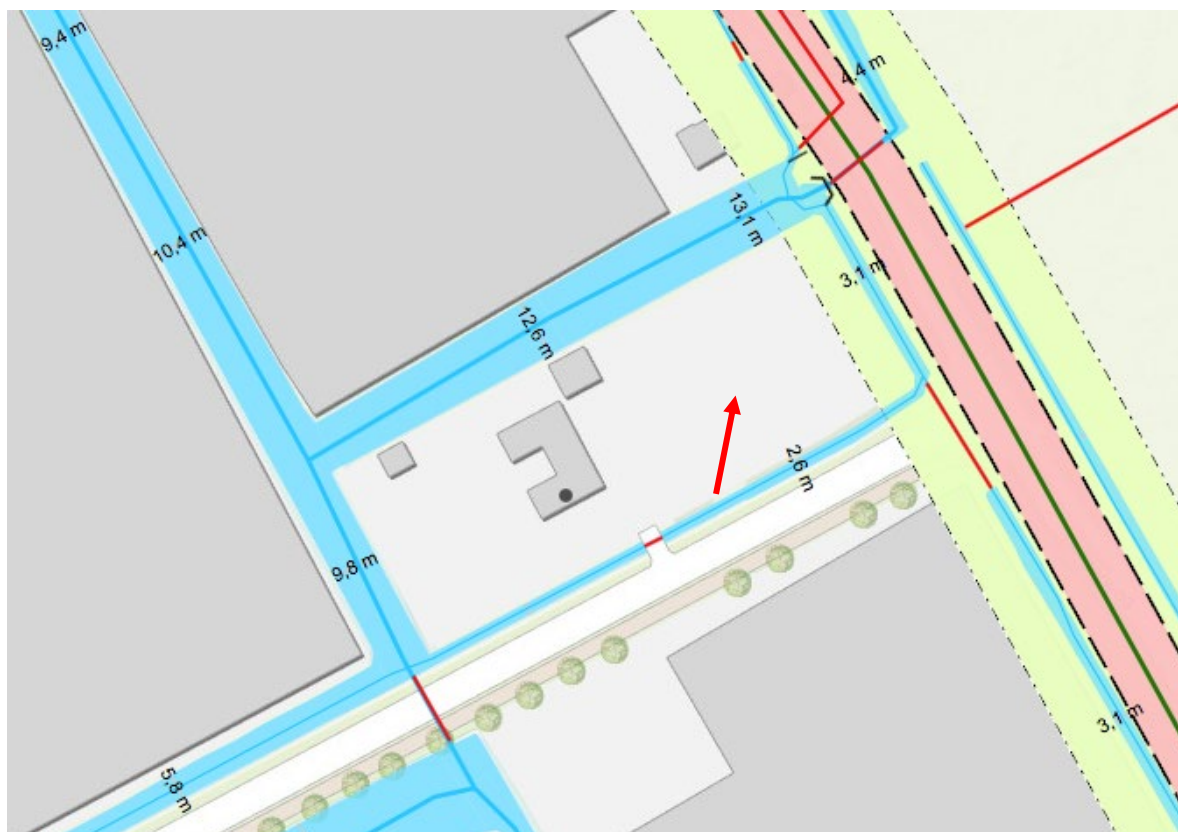


Fig. 1 Uitsnede leggerkaart Delfland (locatie woning: rode pijl)

Ten noorden en ten westen van het projectgebied ligt een primaire watergang. Ten zuiden en ten oosten van het projectgebied ligt een secundaire watergang. De woning wordt niet gerealiseerd in de beschermingszone van deze watergangen.

Tevens wordt de Herenwerf aangemerkt als waterstaatswerk (polderkade). Het bouwplan valt eveneens niet binnen de beschermingszone van dit waterstaatswerk (zie ook figuur 3.6).

5.5.2.2 Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. De nieuwe woning dient aangesloten te worden op het bestaande riool. Het afvalwater wordt aangesloten op het riool. Het hemelwater wordt ook afgevoerd via de watergang aan de rechterzijde (noordzijde) van de woning.

De waterkwaliteit van het afstromend hemelwater van het plangebied zal in beperkte mate van invloed zijn op de oppervlaktewaterkwaliteit. Op het plangebied vinden geen activiteiten plaats die schadelijk kunnen zijn voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Voor zover in het plan uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), wordt er voorzien in een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

5.5.2.3 Waterkeringen & waterveiligheid

Zoals uit de beschrijving van de bestaande situatie in paragraaf 3.1 (en zie ook figuur 3.6) reeds bleek, ligt de locatie niet in een beschermingszone van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering.

Het perceel is gelegen in een glastuinbouwgebied. Dit gebied heeft een lager beschermingsniveau voor overstromingen dan een stedelijk gebied, namelijk 1/25 in plaats van 1/100. Dit wijzigingsplan leidt echter niet tot een wijziging in beschermingsniveau. Het beschermingsniveau is gelijk aan glastuinbouwgebied (1/25). Om de woning toch een overstromingsveiligheid te geven dat past bij stedelijk gebied, zal de woning verhoogd worden aangelegd (de woning komt op 0,6 meter -NAP te staan, bij een maaiveldhoogte van 0,8 -NAP). Dit is extra van belang op dit perceel, omdat het volgens de watersysteemanalyse bij een overstroming van eens in de 100 jaar licht inundeert.

5.5.2.4 Onderhoud

Het onderhoud van de watergangen in het plangebied blijft in handen van de eigenaren van de watergang. Het onderhoud zal met klein materieel worden uitgevoerd. De eigenaar van het perceel, en initiatiefnemer, dient rekening te houden met een onderhoudsstrook conform de 'Beleidsregels dempen en graven'.

5.5.2.5 Wateropgave

Dit wijzigingsplan ziet op de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.5.3 van de planregels, voor 'Agrarisch naar bedrijfswoning'. Voor dit plan is geen wateropgave nodig, omdat onder de huidige bestemming 'Agrarisch' het perceel voor een groot deel reeds verhard mocht worden.

5.5.2.6 Bodem en grondwater

Het maaiveld van de projectlocatie bevindt zich op circa 0,8 meter onder NAP. De beoogde woning voor de Herenwerf wordt gebouwd op 0,6 meter -NAP.

Het freatisch grondwater bevindt zich vermoedelijk op een diepte van 1,0 meter minus maaiveld. In de directe omgeving van de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

De projectlocatie valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Er zijn geen gegevens bekend met betrekking tot grondwateronttrekkingen op en/of in de directe omgeving van de projectlocatie.

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Van de realisatie van deze woning, aan Herenwerf naast nr 23, wordt niet verwacht dat deze nadelige gevolgen heeft voor het grondwater c.q. de grondwaterstand.

5.5.3 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Voor dit bouwplan wordt voorzien in waterdoorlatende verharding ter hoogte van de parkeerplaats. Zoals eerder opgemerkt wordt met dit bouwplan veel minder oppervlak verhard dan op basis van het bestemmingsplan direct mogelijk zou zijn geweest. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft per e-mailbericht van d.d. 30 augustus 2018 (met zoveel woorden) aangegeven dat er geen wateropgave is voor dit plan.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

5.6.2 Onderzoek

Om een beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is door Lawijn advies & management een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd Bodemonderzoek, Herenwerf 112 te Maasland, 31 juli 2018, bijlage III). Lawijn komt tot de volgende conclusies:

- *In de bovengrond van de locatie is een lichte verontreiniging met PAK geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van puinresten en sporen grind waargenomen in de bovengrond.*
- *Voor organochloorbestrijdingsmiddelen en asbest is geen verontreiniging aangetoond in de bovengrond.*
- *In de ondergrond van de locatie zijn, zowel zintuiglijk als analytisch, geen verontreinigingen geconstateerd.*
- *In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.*
- *Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning.*
- *Indien bij de herinrichting van de locatie grond zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Midden-Delfland (regio Haaglanden).*
- *Bij toetsing van de verkregen onderzoeksresultaten aan de normen van het Besluit bodemkwaliteit, wordt de kwaliteit van de boven- en de ondergrond indicatief beoordeeld als klasse Wonen en klasse AW.*

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodem van de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de bouw van de woning.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

5.7.2 Toetsing

Allereerst wordt hier opgemerkt dat de beoogde woning een bedrijfswoning betreft, behorend bij Chrysantenkwekerij Van Uffelen BV. Dat betekent dat geen rekening behoeft te worden gehouden met de milieu-effecten van dit bedrijf op de woning.

In de directe omgeving is wel een aantal andere glastuinbouwbedrijven aanwezig. De afstand van de nieuwe woning tot deze bedrijven bedraagt ongeveer 50 meter. De richtafstand van glastuinbouwbedrijven in de VNG-brochure bedraagt 30 meter (vanwege geluid). Dat betekent dat voldaan wordt aan deze richtafstand. Er kan dan ook van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat zal heersen.

Zoals in paragraaf 2.4.3 reeds is opgemerkt wordt de nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd in een glastuinbouwgebied. Uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan blijkt echter dat zowel ten westen als ten oosten van de nieuwe woning al een woonbestemming aanwezig is (zie blauwe pijlen in figuur 3.1). Deze burgerwoningen zijn reeds bepalend voor de begrenzing van de mogelijkheden van omliggende glastuinbouwbedrijven. De nieuw te bouwen woning (zie rode pijl), wat bovendien een bedrijfswoning betreft, zal daar geen verandering in brengen. Dat betekent dat geconcludeerd kan worden dat de glastuinbouw niet (extra) belemmerd wordt vanwege de komst van de nieuwe woning.

5.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de

D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De woningbouwontwikkeling aan de Herenwerf kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

Dit plan van één woning wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de kenmerken van het project (de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.) zijn er geen belangrijke milieugevolgen te verwachten.

Voor onderhavig plan aan de Herenwerf geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan. Ook kunnen, gelet op de aard en omvang van dit plan, significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op verderop gelegen Natura 2000-gebieden reeds op voorhand worden uitgesloten.

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van de woning aan de Herenwerf naast nummer 23 in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

5.8.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 6 Archeologie

6.1 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

ADC ArcheoProjecten heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, Herenwerf naast nummer 23 te Maasland (gemeente Midden- Delfland) 26 september 2018, zie bijlage IV). ADC ArcheoProjecten komt het rapport tot de volgende conclusies:

- *Indien de grondroerende werkzaamheden, met uitzondering van het aanbrengen heipalen, inclusief een veiligheidsmarge niet dieper reiken dan 80 cm –mv, zullen de archeologisch niveaus niet worden aangesneden en wordt geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. De verstoring door het aanbrengen van heipalen zal relatief beperkt zijn en wordt in het algemeen acceptabel geacht. Bij grondwerkzaamheden dieper dan 80 cm -mv wordt aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht. De wijze waarop dit uitgevoerd dient te worden, is afhankelijk van de aard en de omvang van de bodemingrepen.*
- *Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen de maximale verstoringsdiepte van 80 cm –mv toch nog archeologische resten aangetroffen worden. Daarom merken wij op dat het aanbeveling verdient om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Wij wijzen erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.*

Uit het voorgaande blijkt dat wanneer grondwerkzaamheden worden verricht die dieper gaan dan 80 cm -mv er een aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In de planregels zal, in overeenstemming met de bestaande planregeling, een bestemming Waarde - Archeologie worden opgenomen, waarin dit nader wordt.

Conclusie

Met de opname van de juiste voorschriften in de planregels rondom archeologie, kan ervan worden uitgegaan dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning aan de Herenwerf.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Planstukken

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder is er een toelichting opgenomen. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Toelichting op verbeelding

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1 : 1000. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale bouw- of goothoogte. De verbeelding sluit aan bij de verbeelding van het bestemmingsplan 'Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard'.

7.3 Toelichting op regels

Om de uniformiteit van de bestemmingsplannen onderling zoveel mogelijk te waarborgen, is er in de planregels voor gekozen aan te sluiten bij de regels van het moederplan, bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. Dat betekent dat de regels uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' voor het grootste deel, en voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving houdt in elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij

geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- 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 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins geregeld als de gemeente Midden-Delfland met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

De gemeente Midden-Delfland en de initiatiefnemer hebben in het kader van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de plannen en het verhalen van ambtelijke kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig; het kostenverhaal is namelijk anderszins verzekerd.

8.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het ontwerp-wijzigingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. De ingediende reacties gaven geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerp-wijzigingsplan (voor de duur van zes weken) begon de formele vaststellingsprocedure. Gedurende de periode van de tervisielegging, vanaf 21 december 2018 gedurende 6 weken, kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Er is een zienswijze ingediend door het Hoogheemraadschap Delfland. Het hoogheemraadschap vroeg de waterparagraaf op een aantal punten aan te vullen c.q. aan te passen. De betreffende zienswijze heeft niet geleid tot het wijzigen of afzien van het plan.

Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen:

- I Akoestisch onderzoek, bouwplan Burgerweg in Maasland, Van Kooten Akoestisch Advies, 26 juli 2018*
- II Memo onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna nabij Herenwerf 23, Maasland, Ecoresult 13 augustus 2018*
- III Verkennend Bodemonderzoek, Herenwerf 112 te Maasland, Lawijn advies & management, 31 juli 2018*
- IV Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, Herenwerf naast nummer 23 te Maasland (gemeente Midden- Delfland) 26 september 2018, ADC ArcheoProjecten*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl