

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Keenenburg V

projectnr. 0248865.00
revisie 5
november 2012

auteur(s)

ing. R.H. van Trigt
G.A. Damen MSc.

Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland
Team Locatieontwikkeling
Postbus 1
2636 ZG Schipluiden

datum vrijgave

20 november 2012

beschrijving revisie 5

Bestemmingsplan

goedkeuring

G. Damen MSc.

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Fotografie:

N.v.t.

Vormgeving:

Oranjewoud

Datum van uitgave:

20 november 2012

Contactadres:

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle a/d IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam

Inhoud

	blz.
1	Inleiding 3
1.1	Aanleiding 3
1.2	Context 3
1.3	Plangebied 3
1.4	Planvorm 4
1.5	Leeswijzer 5
2	Beschrijving plangebied 6
2.1	Bestaande situatie 6
2.2	Ontwikkelingen 6
2.2.1	Ontwikkelingen 7
3	Algemeen beleidskader 8
3.1	Rijk 8
3.1.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 8
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 8
3.2	Provincie 9
3.2.1	Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" 9
3.2.2	Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte 12
3.3	Gemeentelijk 12
3.3.1	Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 12
3.3.2	Behoud door ontwikkeling: visie voor de dorpen van Midden-Delfland 13
3.3.3	Structuurvisie Midden-Delfland 2025 13
3.3.4	Milieubeleidsplan Midden-Delfland 14
3.3.5	Beleid duurzaam bouwen 14
3.3.6	Nota speelplaatsen gemeente Midden-Delfland 14
3.3.7	Groenbeleidsplan Midden-Delfland 15
3.3.8	Vigerend bestemmingsplan 'Kern Schipluiden' 15
3.4	Samenvatting 16
4	Sectoraal beleidskader en onderzoeken 17
4.1	Wonen 17
4.2	Beleid en wetgeving 17
4.2.1	Toets 18
4.2.2	Conclusie 18
4.3	Bodem 19
4.3.1	Beleid en wetgeving 19
4.3.2	Toets 19
4.3.3	Conclusie 20
4.3.4	Samenvatting 20
4.4	Archeologie en cultuurhistorie 22
4.4.1	Beleid en wetgeving 22
4.4.2	Cultuurhistorie 23
4.4.3	Ruimtelijke structuur 23
4.4.4	Archeologie 23
4.4.5	Conclusie 24
4.5	Water 27

4.5.1	Beleid en wetgeving	27
4.5.2	Watertoets	30
4.5.3	Conclusie	31
4.6	Geluid	32
4.6.1	Beleid en wetgeving	32
4.6.2	Toets	33
4.6.3	Conclusie	34
4.7	Bedrijven en milieuzonering	36
4.7.1	Milieuzonering	36
4.7.2	Bedrijvenlijst	37
4.8	Luchtkwaliteit	38
4.8.1	Beleid en wetgeving	38
4.8.2	Toets	38
4.8.3	Conclusie	39
4.9	Externe Veiligheid	40
4.9.1	Beleid en wetgeving	40
4.9.2	Toets	40
4.9.3	Conclusie	41
4.10	Natuur (Flora en Fauna)	42
4.10.1	Vogel- en habitatrictlijn (Natura 2000-gebieden)	42
4.10.2	Flora- en faunawet	42
4.10.3	Natuurtoets	42
4.10.4	Conclusies en aanbevelingen	44
4.10.5	Zorgplicht	45
4.11	Kabels en leidingen	46
5	Juridische regelgeving	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Systematiek van de regels	47
6	Economische uitvoerbaarheid	49
6.1	Exploitatieverplichting	49
6.2	Exploitatieplan	49
6.3	Conclusie	50
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.1	Draagvlak	51
7.2	Zienswijzen	51

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan locatie Keenenburg V

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoek (natuurtoets)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Midden-Delfland heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de (her)ontwikkeling van het plangebied Keenenburg V, in het zuiden van de dorpskern Schipluiden, mogelijk te maken. Deze herontwikkelingslocatie is in beeld vanwege de verplaatsing van het bestaande gemeentehuis naar de nieuwe locatie aan de Anna van Raesfeltstraat in Schipluiden. Het plangebied is momenteel nog in gebruik als gemeentehuis, grasland, boerderij en bedrijventerrein. Het betreffende document is opgenomen in bijlage 1 van het voorliggende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het voorliggend document vormt de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan. Samen met de regels en verbeelding vormt dit document het bestemmingsplan 'Keenenburg V'.

1.2 Context

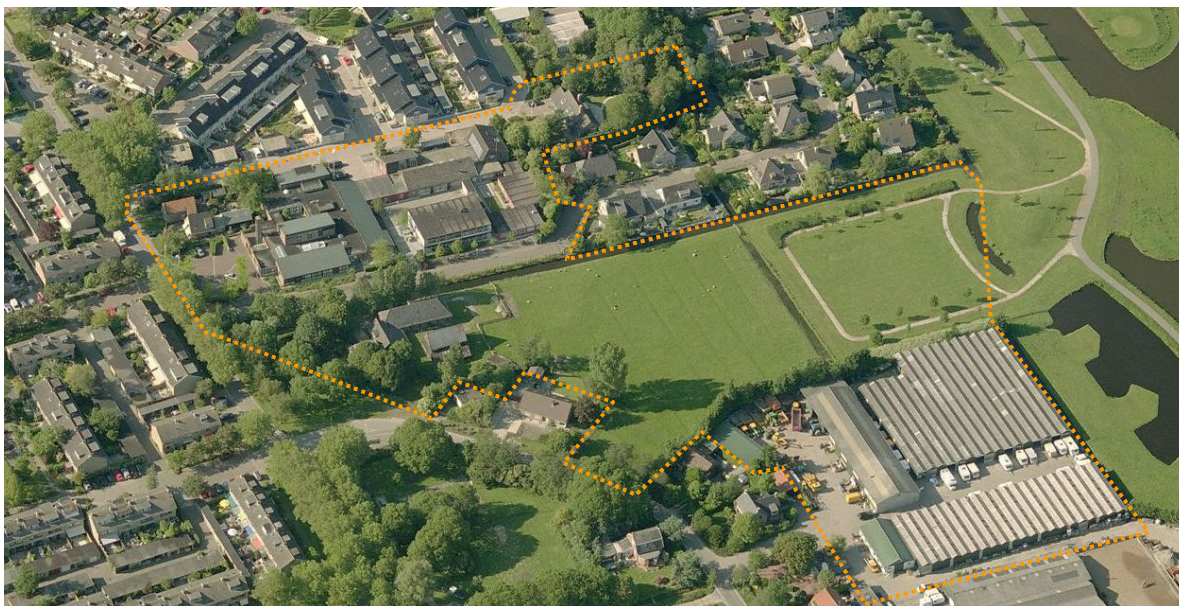
Voor de locatie Keenenburg V gelegen tussen de Keenenburgweg, de Otto van Egmondlaan en de Zouteveenseweg te Schipluiden, heeft de gemeente Midden-Delfland het plan om woningbouw te realiseren. In verband met het vertrek van het bestaande gemeentehuis naar de nieuwbouw nabij de Tiendweg. De locatie zal herontwikkeld worden voor woningbouw conform het 'Beeldkwaliteitsplan locatie Keenenburg V' d.d. 31 mei 2012. De randvoorwaarden en uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan vormen samen het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling op de locatie Keenenburg V. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn op 16 april 2012 door de gemeenteraad van Midden-Delfland vrijgegeven voor de ter inzage legging met het bestemmingsplan Keenenburg V.

Het bestemmingsplan Keenenburg V is opgesteld om de gewenste ontwikkeling op de locatie mogelijk te maken.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt op de grens tussen de dorpskern Schipluiden en het buitengebied. De noordgrens wordt gevormd door de Otto van Egmondlaan en de daar aanwezige bebouwing van Keenenburg IV. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door het aanwezige bedrijfsloodsen. Het recreatiegebied vormt de grens aan de oostzijde van het plangebied. De Zouteveenseweg/Keenenburgweg vormt de grens aan de westzijde.

Het plangebied is circa 3,25 hectare groot. In het plangebied zijn op dit moment gemeentehuis, diverse woonhuizen, grasland en bedrijfsloodsen gevestigd.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (bron: BingMaps)

De realisatie van de woningen is strijdig met het vigerende 'Bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007' (onherroepelijk op 27 januari 2009) en de daarin opgenomen bestemmingen en derhalve niet toegestaan.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Keenenburg V', met IMRO-code NL.IMRO.1842.BP01174-0001, bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding is onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende legenda. Naast bestemmingen kent de legenda aanduidingen. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven en de regels. De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bv. topografische gegevens). De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Regels

De regels bevatten de regeling betreffende het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en regels betreffende de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsbepalingen. Hoofdstuk drie behandelt de algemene bestemmingsregels. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer regels met betrekking tot de overgangsbepalingen.

Toelichting

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting op basis van artikel 3.1.6 Bro. In deze toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld.

Hierbij komen onder andere het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en omgeving, motivatie van de ontwikkeling, de juridische regeling en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.5 Leeswijzer

Dit document is opgesteld uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- de huidige situatie van het plangebied, de omgeving en de nieuwe situatie aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp (hoofdstuk 2);
- het beleidskader, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en toetsing aan dit beleid (hoofdstuk 3);
- de sectorale kaders en onderzoeken (hoofdstuk 4);
- de juridische regelgeving (hoofdstuk 5);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6);
- de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).

2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Schipluiden, gelegen tussen de Keenenburgweg, de Otto van Egmondlaan en de Zouteveenseweg. Het is een gemengd gebied met de aanwezigheid van woon-, bedrijfs- en kantoorbebouwing, de agrarische functie en groen.



Afbeelding 2: Foto impressie plangebied (bron: Cyclomedia)

2.2 Ontwikkelingen

De herontwikkeling van het bestaande gemeentehuis is in het bestemmingsplan Kern Schipluiden in de toelichting reeds genoemd. In het betreffende plan staat beschreven dat de vrijgekomen locatie van het bestaande gemeentehuis voor ander functies kan worden heringericht. Ook het gebied ten oosten van de Zouteveenseweg, tussen de Wilgenlaan en de bedrijven aan de Zouteveenseweg komt met de ontwikkeling van de gemeentehuislocatie in beeld. Voor beide gebieden is woningbouw een logische mogelijkheid.

In het bestemmingsplan wordt benoemd dat milieuhinder op de laatste locatie een belangrijke rol speelt. Ten zuiden van de beoogde locatie ligt een aantal bedrijven. De locatie ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van deze bedrijven.

Het Beeldkwaliteitsplan locatie Keenenburg V van 31 mei 2012 geeft de handvatten voor de uitwerking en ontwikkeling van het gebied.

2.2.1 *Ontwikkelingen*

Omdat er nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan voor handen is wordt de ontwikkeling vormgegeven aan de hand van het beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan locatie Keenenburg V is opgenomen in bijlage 1 van het voorliggende bestemmingsplan. In de regels en op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Ten aanzien van het aspect verkeer wordt in het voorliggende plan een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning opgenomen en 2,3 - 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo bedrijfsruimte. De verdere aspecten ten aanzien van verkeer en verkeersveiligheid worden in de uitwerkingsplannen opgenomen.

3 Algemeen beleidskader

3.1 Rijk

3.1.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de juridische kaders voor ondermeer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Rijksbelangen werken nu veel directer door in de ruimtelijke plannen van andere overheden, dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationale juridische kader. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een planMER opgesteld, dat voor de principiële beleidskeuzes de milieu-informatie verschaft. Op basis daarvan kan de Rijksoverheid een weloverwogen besluit nemen. Ook wordt eenieder op basis van het planMER geïnformeerd over de gevolgen van het voorgestelde beleid. Tevens is elke principiële beleidskeuze getoetst op de mogelijkheid van significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

De exacte gevolgen van het loslaten van ruimtelijke regels kunnen niet van tevoren worden ingevuld, omdat deze afhankelijk zijn van de manier waarop decentrale overheden zelf invulling geven aan het beleid. Daarom zijn in het planMER de effecten binnen een bepaalde bandbreedte in beeld gebracht. De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

3.2 Provincie

3.2.1 *Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"*

Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen die geordend zijn volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdopgaven:

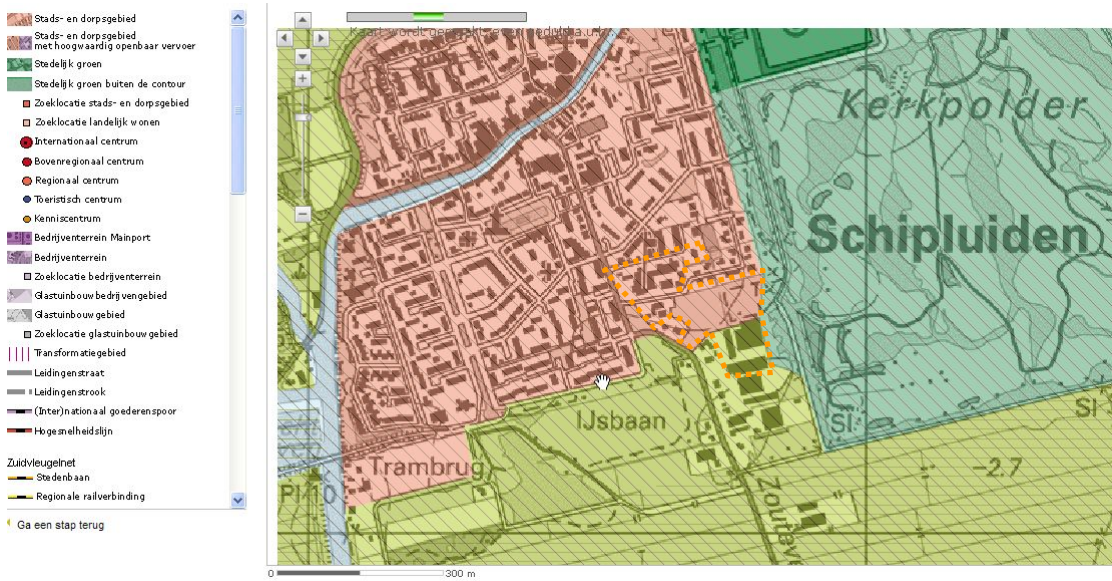
- "aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel";
- "duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie";
- "divers en samenhangend stedelijk netwerk";
- "vitaal, divers en aantrekkelijk landschap";
- "stad en land verbonden".

De structuurvisiekaart bestaat uit twee delen: een functiekaart en een kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. In de kwaliteitskaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten verbeeld op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld.

Aanduidingen functiekaart

Het plangebied is in de functiekaart aangewezen als:

- dorpsgebied: Aaneengesloten, relatief kleinschalig bebouwd gebied, en onderdeel van het landelijk gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen.
- Agrarisch landschap - inspelen op de verbinding stad-land: Landelijk gebied in de stedelijke invloedssfeer met landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden met een overwegend agrarische functie. Daarnaast komen (verspreid gelegen) natuurwaarden en bebouwingslinten voor.
- Provinciaal landschap: Begrensd landschap onder stedelijke invloed, gelegen tussen stedelijke agglomeraties en in meer dan één regio, met hoge recreatieve en landschappelijke waarden en een accent op verbrede landbouw.

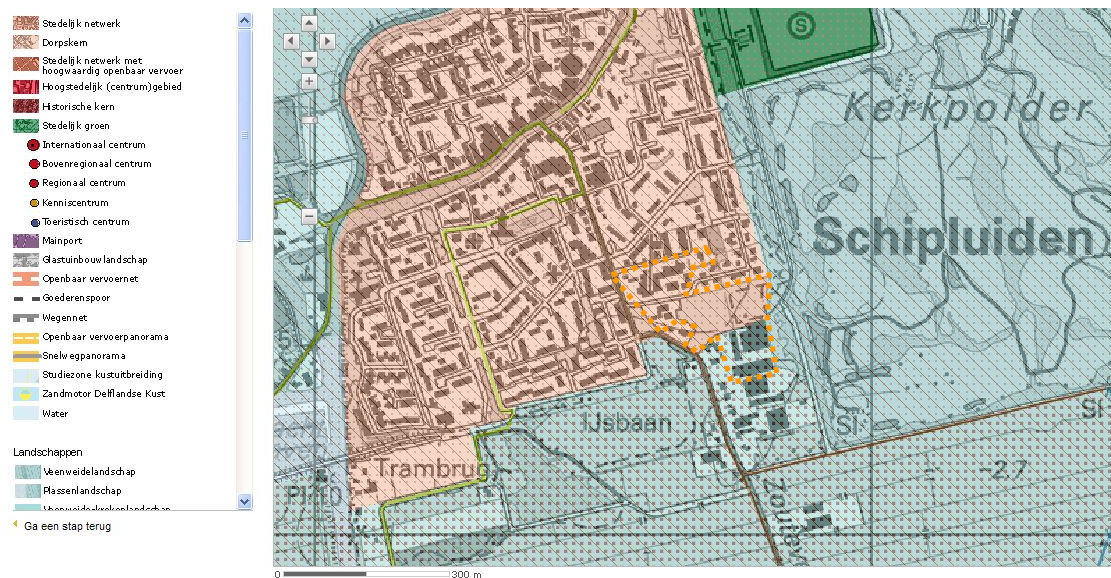


Abbeelding 3: Globale ligging plangebied (oranje) in provinciaal functiekaart, bron: Provincie Zuid-Holland

Aanduidingen kwaliteitskaart

Het plangebied is, aanvullend op het voorgaande, in de kwaliteitskaart aangewezen als:

- Topgebied: Cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevolle gebieden en elementen binnen Topgebieden cultureel erfgoed. Zij kunnen ook attracties voor het grotere publiek zijn. Behoud staat voorop; ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk indien daarmee de kernkwaliteiten binnen het gebied significant bevorderd worden.



Abbeelding 4: globale ligging plangebied (oranje) in provinciaal kwaliteitskaart, bron: Provincie Zuid-Holland.

Topgebieden cultureel erfgoed

In de provincie zijn 16 gebieden benoemd als topgebied cultureel erfgoed. Het gaat om gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang, met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen.

Dit betreft bijvoorbeeld gebiedsspecifieke ontginningspatronen, bebouwingslinten en afzonderlijke bouwwerken als molens en historische boerderijen. De bescherming in topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Voor de topgebieden zijn regioprofielen cultuurhistorie opgesteld, die concreet de cultuurhistorische waarden beschrijven en kwalitatieve richtlijnen bevatten voor ruimtelijke ontwikkeling en de omgang met deze waarden.

Regioprofiel Kerngebied Midden-Delfland

De zestien 'Topgebieden Cultureel Erfgoed Zuid-Holland' zijn gebieden waar cultuurhistorische waarden in bijzondere mate én in onderlinge samenhang voorkomen. Het cultureel erfgoed is hier nog in grote mate bepalend voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit. De selectiecriteria zijn:

- Minimaal twee van de drie typen cultuurhistorische waarden (t.w. archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedebouwkundige) dienen in een topgebied gezamenlijk voor te komen.
- Er dient sprake te zijn van een combinatie van hoge en zeer hoge waarden die tevens in opvallende mate voorkomen, op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland.
- Er is een goede ruimtelijke samenhang tussen de (zichtbare) waarden.
- Er dient sprake te zijn van een bovenlokaal schaalniveau (d.w.z. gebiedsomvang dient groter te zijn dan een enkele plaats, polder of site).

Sturingsstrategie, relatie provinciale structuurvisie

Alle topgebieden cultuurhistorie van Zuid-Holland zijn essentieel voor de identiteit en de herkenbaarheid van de provincie. Bovendien zijn hier de belangrijkste cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden van de provincie in onderlinge samenhang bewaard. Dat geldt in het bijzonder voor de kroonjuwelen. Daarom zijn de topgebieden en kroonjuwelen opgenomen op de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie. Ook is in de structuurvisie een algemene sturingsstrategie opgenomen voor behoud en inpassing van de daarbinnen gelegen cultuurhistorische waarden. Er is, afhankelijk van het karakter en de kwaliteit van ieder gebied, een onderscheid gemaakt in twee sturingsregimes:

- A. continuïteit van karakter (topgebieden)
- B. behoud van uitzonderlijke kwaliteit (kroonjuwelen).

Met deze sturingsstrategie wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.

Sturingsstrategie A: continuïteit van karakter (topgebieden):

- Cultuurhistorie is randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkeling;
- Structuren of ruimtelijke eenheden met een gave en goed afleesbare cultuurhistorische samenhang in tijd en ruimte.
- Uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen: behouden en versterken van de structuur door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingsrichting, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen).
- Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt altijd een nadere afweging zal plaatsvinden, waarbij het cultuurhistorische belang zwaar weegt.
- Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.

In § 4.4 wordt nader op het aspect archeologie en cultuurhistorie ingegaan.

3.2.2 *Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte*

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Bebouwingscontouren

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. Onder voorwaarden is uitzondering hierop mogelijk voor de ruimte voor ruimteregeling, nieuwe landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, noodzakelijke bebouwing, bebouwing op het strand, kleinschalige bebouwing voor recreatie, recreatiewoningen en glastuinbouwgebieden.



Afbeelding 5: Verstedelingscontour; Kern Schipluiden met het plangebied in oranje, bron: Provincie Zuid-Holland

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de verstedelingscontour, dit betreft het gemeentehuis, grasland perceel en groenrecreatie. Het bedrijfsperceel is buiten de verstedelingscontour gelegen.

3.3 Gemeentelijk

3.3.1 *Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025*

Op 8, 9 en 10 september 2005 hebben op initiatief van de gemeente Midden-Delfland ca. 125 vertegenwoordigers van het rijk, de provincie Zuid-Holland, omliggende gemeenten, ondernemers, agrariërs, natuurbeheerders, het Hoogheemraadschap van Delfland, het Recreatieschap Midden-Delfland en bewoners met elkaar de gebiedsvisie voor het Midden-Delflandgebied ontwikkeld.

De gebiedsvisie spreekt de ambitie uit dat de dorpen in 2025 naadloos aansluiten bij de sfeer van Midden-Delfland en zijn één met hun omgeving. Zij hebben hun eigen identiteit versterkt en dragen daarmee bij aan de hoge kwaliteit van Midden-Delfland. Hun karakteristieke dorpsgezichten en cultuurhistorische waarden zijn behouden. In de dorpen is nieuwe dynamiek aanwezig waarmee zij een functie vervullen in het verbinden van de bezoekers met het gebied. In 2025 zijn de functies met elkaar verweven. Op plekken is een plattelandsondernemer actief die kleinschalige landbouw combineert met zorg, recreatie of andere activiteiten.

3.3.2 *Behoud door ontwikkeling: visie voor de dorpen van Midden-Delfland*

In de visie voor de dorpen van Midden-Delfland wordt het volgende wensbeeld voor 2025 genoemd: Er moeten woningen komen in verschillende maten en prijsklassen. Zorgbehoevenden die niet langer zelfstandig kunnen wonen of mensen die behoefte krijgen aan meer gezelschap kunnen dankzij hedendaagse vormen van gemeenschappelijk wonen langer (dicht) bij vrienden en familieleden blijven wonen. Kortom, wie wil kan een leven lang in Midden Delfland wonen.

In de dorpen zal voldoende plek moeten komen voor hen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Er zal worden voorzien in zorg, welzijn en woonzorgzones & -complexen die afgestemd zijn op de behoeften van de bewoners. Naast zorg voor elkaar (zoals mantelzorg en burenhulp) zetten we in op technologie en andere innovaties die de levenskwaliteit van de inwoners vergroten, waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Hierbij maken we ondermeer gebruik van de expertise van de kennis- en zorginstellingen in onze directe omgeving.

3.3.3 *Structuurvisie Midden-Delfland 2025*

Op 5 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Midden-Delfland de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 vastgesteld. Onderdeel van de structuurvisie is een toekomstvisie voor de drie kernen, waaronder Schipluiden. De visie benadrukt het belang van het historische hart van Schipluiden en de ligging aan de Gaag, het water dat als verbindend recreatief element tussen de dorpen en het landelijk gebied fungeert. De locatie Keenenburg V maakt geen onderdeel uit van het hart, maar is perifeer aan de rand van het dorp in de overgang naar het recreatiegebied gelegen. De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen de provinciaal rode contour. Op de structuurvisiekaart heeft het gebied de aanduiding 'wonen' en 'groen/recreatie'. Het bestaande gemeentehuis is hierbij aangegeven als 'ontwikkelingslocatie wonen'. De voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan op het gestelde in de gemeentelijke structuurvisie.

LEGENDA

 gemeentegrens	 ambachtelijk
 rode contour	 functionele verbinding
 primair woongebied	 aanpak entreegebied
 snelweg	 bedrijven
 rondweg	 agrarisch
 centrumroute	 ontwikkelingslocatie wonen
 aanpak knelpunt	 wonen en/of maatschappelijk
 tracé onduidelijk	 wonen en/of ambacht.bedrijven
 aanpak infrastructuur	 groen/recreatie
 nieuwe infrastructuur	 ontwikkelingslocatie
 snelheidsbeperking	 herstructurering bedrijven
 water	 centrumontwikkeling
 toekomstig vaarwater	 recreatieve verbinding
 groenblauwe verbinding	 aandachtsgebied inpassing
 jachthaven	 groene ruimte
 hoogwaardig werken	 groene verbinding/zichtlijn
 detailhandel	 natuur
 uitbreidingsrichting detailhandel	 jachthaven
 maatschappelijk hart	 sportvelden
 maatschappelijk centrum	 begraafplaats
 horeca	 'groene' recreatie
 dagrecreatie	 verstedelijking



Abbeelding 6: Uitsnede Structuurvisie Midden-Delfland 2025, gemeente Midden-Delfland

3.3.4 **Milieubeleidsplan Midden-Delfland**

Het milieubeleidsplan is opgesteld voor de periode 2006-2010. Enerzijds geeft het milieuplan richting aan de milieutaken van de gemeente Midden-Delfland en legt het de verbinding tussen de verschillende milieuthema's. Het biedt daarmee de basis voor het volgens de Wet milieubeheer verplicht jaarlijks op te stellen milieuprogramma. Anderzijds biedt het plan een kader voor andere beleidsterreinen waardoor 'milieu' in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling wordt ingebracht.

Aansluitend aan de kernopgave die voor Midden-Delfland[®] 2025 is geformuleerd, het in stand houden en versterken van het cultuurlandschap met zijn grote landschappelijke waarden, worden de belangrijkste milieuaspecten behandeld. De hoofddoelstelling van het milieubeleid in Midden-Delfland is; 'het realiseren van een veilige, gezonde en aangename leefomgeving en bijdragen aan een duurzaam Midden-Delfland[®] 2025'. Om dit doel te bereiken is gekozen voor de volgende aanpak:

- realiseren en bewaken van een basismilieukwaliteit (gezond, veilig en voorkomen van onnodige hinder);
- actief bijdragen aan een duurzaam Midden-Delfland[®] 2025;
- differentiëren van milieukwaliteiten naar kenmerken van gebieden: gebiedsgerichte aanpak volgens MIRUP;
- samenwerken en communiceren: externe oriëntatie;
- beleid en uitvoering sterk richten op de regio en de provincie, niet zelf het wiel uitvinden. [3]

3.3.5 **Beleid duurzaam bouwen**

Het beleid van de gemeente Midden-Delfland richt zich op de categorieën Woningbouw Nieuw, Woningbouw Bestaand, Utiliteitsbouw Nieuw, Utiliteitsbouw Bestaand en Grond-, Weg- en Waterbouw. Voor al deze categorieën gelden de volgende regionale maatregelen:

- uitsluitend gebruik van FSC hout;
- het vermijden van zink, koper en lood wanneer uitloging naar het oppervlaktewater mogelijk is;
- beperking gebruik van PVC.

Verder geldt voor alle categorieën altijd de regel van het "gelijkwaardig of beterprincipe". Ditzelfde geldt voor de instrumenten die ingezet worden om tot het gestelde doel te komen. Er kan met andere instrumenten hetzelfde of een beter resultaat bereikt worden als wat de gemeente Midden-Delfland voorschrijft. Streven naar hogere ambities vormt dan ook onderdeel van het beleid.

3.3.6 **Nota speelplaatsen gemeente Midden-Delfland**

Op 1 oktober 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland de 'Nota speelplaatsen gemeente Midden-Delfland' vastgesteld. Met de nota speelplaatsen wordt een beleidskader gevormd, waarin wordt aangegeven wat de gemeente op het gebied van speelplaatsen wil bereiken, en wat de gemeente daarvoor gaat doen.

De algemene doelstelling van de nota is: "De gemeente Midden-Delfland stelt zich ten doel om in nauw overleg met bewoners, ouders en jeugdigen een evenwichtig gespreid patroon van speelvoorzieningen te realiseren en stelt daarvoor de benodigde middelen beschikbaar. Daarbij gaat zij uit van de actieradiussen van de leeftijdsgroepen. De gemeente beheert de voorzieningen op adequate wijze en speelt in op toekomstige ontwikkelingen."

In nieuwe wijken is het uitgangspunt voor het opstellen van een speelplan 43 kinderen per speelplaats. In het gebied met een terrein ter grootte van drie procent van de bebouwde oppervlakte als speelplaats worden ingericht. Het uitgangspunt is om de speelvoorzieningen in overleg met de toekomstige bewoners te realiseren. De uitslag van de stemming is doorslaggevend voor de definitieve inrichting. Simpel gezegd: "meeste stemmen gelden". Daarna wordt het gekozen plan uitgevoerd.

3.3.7 Groenbeleidsplan Midden-Delfland

Op 11 juli 2007 is door de gemeenteraad van Midden-Delfland het Groenbeleidsplan vastgesteld. In het betreffende plan wordt beoogd een integratiekader te geven voor planning, inrichting en beheer van het openbaar groen in het bebouwde gebied. Het is in de eerste plaats een stimulerend plan dat op dorpsniveau aangeeft welke soort groen gewenst is. In de tweede plaats is het een bouwsteen voor bestemmings- en uitvoeringsplannen en ten derde is het de basis voor het groenbeheer.

Belangrijke insteken voor het plan zijn de Gebiedsvisie Midden-Delfland 2005 en duurzaamheid. In relatie hiermee hebben een drietal aspecten extra aandacht gekregen:

- het toenemende natuur- en milieubesef,
- de verbetering van de dagelijkse woonomgeving,
- het imago versterken van de dorpen.

In het voorliggende bestemmingsplan is een groenstrook langs de Keenenburgweg opgenomen. Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden worden tevens groenelementen opgenomen.

3.3.8 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Schipluiden'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Schipluiden', onherroepelijk 27 januari 2009.

Voorschriften

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

1. 'Kantoor (K)' met een maximale goothoogte van 6 meter voor gebouwen;
2. 'Wonen (W)' met maximale goothoogte variërend van 3 tot 6 meter;
3. 'Tuin (T)' horende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
4. 'Groen (G)' met het voorschrift (artikel 2.5 lid 2) waarin wordt bepaald dat er enkel bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd;
5. 'Agrarisch (A)' bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten.
6. 'Bedrijven (B)' met een aanduiding 'aannemingsbedrijf (an)', milieucategorieën ≤ 2 en ≤ 3.1 en met een maximale bouwhoogte van 8 meter voor gebouwen.
7. 'Water (WA)' bestemd voor water.

Voor de onder 1, 2 en 6 genoemde bestemmingen is op de plankaart een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing is gerealiseerd/moet worden gerealiseerd.

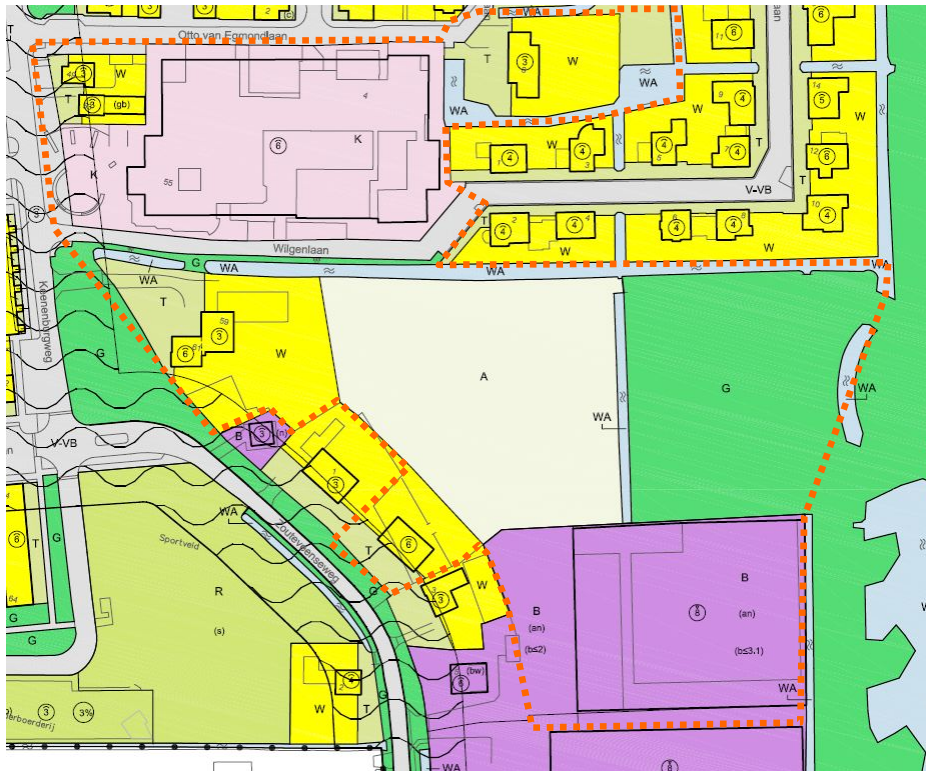
Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 3.7)

Op grond van artikel 3.7 van het bestemmingsplan Kern Schipluiden kan vrijstelling worden verleend voor beperkte afwijkingen (maximaal 10%), oprichten van kleine bouwwerken ten behoeve van het openbaar nut en het (beperkt) afwijken van de bestemmingsgrens.

Wijzingsbevoegdheid (artikel 3.8)

Voor het plangebied kan de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan niet worden gebruikt om de realisatie van de beoogde plannen mogelijk te maken.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bestemmingsplankaart opgenomen.



Afbeelding 7: uitsnede bestemmingsplankaart 'Kern Schipluiden' met plangebiedsgrens (oranje), gemeente Midden-Delfland

3.4 Samenvatting

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plan past binnen het ruimtelijke beleid van de Rijksoverheid, Provincie Zuid-Holland en de gemeente Midden-Delfland. Dit, omdat de kern van het ruimtelijke beleid in de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met ruimte om te gaan. Hierbij wordt de ruimtelijke vraag zoveel mogelijk gehonoreerd en wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Dit dient vervolgens binnen de door de provincie vastgestelde rode contour plaats te vinden. De gemeente heeft dan ook een gebied binnen de rode contour aangewezen als ontwikkelingslocatie. Hiermee wordt de beschikbare ruimte efficiënt gebruikt en wordt de kern Schipluiden afgerond.

4 Sectoraal beleidskader en onderzoeken

4.1 Wonen

4.2 Beleid en wetgeving

Rijk

Nota wonen

In de "Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen" uit 2002 wordt een visie gegeven op het wonen in de 21e eeuw. Onder het motto "Mensen, Wensen, Wonen" stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Het woonbeleid tot, grofweg, 2010, richt zich op vijf kernopgaven:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving; Zowel huurders als kopers kunnen onvoldoende hun woonwensen waarmaken. Om dit te verbeteren moet de zeggenschap van beide groepen worden vergroot.
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities; Kwetsbare groepen in de samenleving dreigen aansluiting te verliezen met de sterkere, kansrijke groepen. Via het woonbeleid moet de aansluiting ten minste worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd. Daarnaast is er meer aandacht voor startende huishoudens.
- bevorderen van wonen en zorg op maat; Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid is daarom gericht op het bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit; De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.
- tegemoet komen aan de "groene woonwensen"; Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

Provinciaal

Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 "Samenhang en Samenspel"

De provincie Zuid-Holland heeft in januari 2005 'Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014' uitgebracht. Centraal in het beleid staat het uitgangspunt dat voor alle bevolkingsgroepen passende woningen beschikbaar zijn. De woningbouwproductie ligt voor de periode tot 2014 op circa 214.000 woningen voor de hele provincie, teneinde voldoende woningen worden geproduceerd om in de eigen behoefte te voorzien. Daarbij komen er jaarlijks circa 1.000 bij als gevolg van overige toevoegingen (bestemmingswijziging, woningsplitsing e.d.). De Provinciale Ruimtelijke Structuur Visie biedt het kader voor de woningbouwopgave per regio. Hierbij gaat het om een kwantitatieve en kwalitatieve impuls van het woningaanbod. De voorgenomen woningbouwontwikkeling draagt bij aan het halen van de doelstellingen uit de 'Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014'.

Gemeentelijk

Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

Op 29 juni 2010 is de Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025 vastgesteld. De woonvisie is een nadere uitwerking van de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 (speerpunt 'wonen voor het leven') en vormt een belangrijke basis voor de toekomst van de dorpen. De woonvisie sluit aan op gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen en op regionaal woonbeleid en afspraken. Uit de woonvisie komt als veranderopgave naar voren een totaal van 1.020 tot 1.220 extra te bouwen woningen (gemiddeld 70 tot 80 woningen per jaar), waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met startende gezinnen en doorstroming van ouderen en senioren.

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- Midden-Delfland zet in op het versterken van de diversiteit van de bevolking vanuit het streven naar Vitale Dorpen.
- Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen.
- Hiervoor is een gevarieerd woonaanbod nodig, met name meer betaalbare woningen in de 'start- en tussensegmenten'.
- Midden-Delfland wil ook inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.
- Midden-Delfland vraagt aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen.
- Midden-Delfland neemt de verantwoordelijkheid voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

4.2.1 Toets

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van 45 tot 50 woningen, waarvan 30% in sociaalsegment, 12% koop betaalbaar, 35% middelduur, 23 % duur. Bovenop de eis van 30% sociaal moet in het volledige plangebied nog 7 extra sociale woningen worden gebouwd.

Het projectgebied aan de rand van de kern Schipluiden is aangewezen als uitleggebied voor woningbouw. De uitwerking van het voorliggende bestemmingsplan en past in het gemeentelijk beleid voor wat betreft realisatie van 70 tot 80 woningen per jaar.

4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het vigerend volkshuisvestingbeleid. Het aspect volkshuisvesting vormt daarom geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.3 Bodem

4.3.1 *Beleid en wetgeving*

Provinciaal

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennende bodemonderzoek, het vooronderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennende bodemonderzoek te worden verricht.

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht omdat er nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk.

4.3.2 *Toets*

In mei 2011 is door 'MWH B.V.' een verkennend bodemonderzoek weergegeven onder rapport: m11a0028 r01: "Verkennend bodemonderzoek Keenenburgweg en omstreken te Schipluiden" d.d. 25 mei 2011, uitgevoerd voor de deelgebieden 1 en 3. De belangrijkste bevindingen zijn onderstaand weergegeven. Bijlage 2 bevat de rapportage van het verkennend bodemonderzoek.

Doel

Het doel van het bodemonderzoek is de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, waterbodem en grondwater van deelgebied 1 en 3 vast te leggen met het oog op het voorgenomen gebruik van het plangebied (circa 1,38 hectare) als woningbouwlocatie. De vigerende bestemming op de locaties zijn kantoor en groen.



Afbeelding 8: Luchtfoto met plangebiedsgrens (oranje) en deelgebieden (rood), gemeente Midden-Delfland

4.3.3 **Conclusie**

Historisch onderzoek

Uit het historisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van deelgebied 3 en de openbare groenstrook tussen deelgebied 2 en de Keenenburgweg in de grond en het grondwater geen verontreinigende stoffen worden verwacht boven de streefwaarde/AW2000 of boven de in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalten.

Uit het historisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van deelgebied 1 in de grond en het grondwater mogelijk sprake is van een verontreiniging met zware metalen, PAK, bestrijdingsmiddelen, minerale olie en/of vluchtige aromaten.

Conclusies Veldonderzoek

- Op het aanwezige puin en/of beton in de bodem zijn verschillende boringen in deelgebied 1 gestaakt. Wellicht heeft de aanwezigheid van dit bodemvreemd materiaal invloed op de ontwikkeling van de locatie.
- Er zijn geen gehalten in grond en/of grondwater gemeten die vervolgonderzoek noodzakelijk maken.
- Aangezien is besloten niet inpandig te boren, zijn een drietal verdachte deelloccaties onvoldoende onderzocht:
 - a. (voormalige) inpandige olieopslag;
 - b. (voormalige) inpandige bestrijdingsmiddelen opslag;
 - c. voormalige bovengrondse olietank en de verontreiniging met (vermoedelijk) stookolie in het grondwater ten oosten van de voormalige bovengrondse olietank.
- Op basis van de onderzoeksresultaten kan geen uitspraak worden gedaan of de locatie deelgebied 1 in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de huidige en toekomstige bestemming. Vervolgonderzoek is namelijk noodzakelijk ter plaatse van de nog niet onderzochte deelloccaties.
- Aanbevolen wordt om ter plaatse van deelgebied 1 na de sloop van de huidige bebouwing een vervolgonderzoek uit te voeren naar de (voormalige) inpandige olieopslag, de (voormalige) bestrijdingsmiddelenopslag en de voormalige bovengrondse olietank en de olieverontreiniging ten oosten van de voormalige bovengrondse olietank.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de deelloccatie 3 en de openbare groenstrook tussen deelgebied 2 en de Keenenburgweg in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de huidige en toekomstige bestemming.

4.3.4 **Samenvatting**

Op 6 juni heeft de milieudienst van de gemeente Westland geconcludeerd dat bodemonderzoek niet geheel voldoet aan de eisen van de NEN5725/NEN5740 en onvoldoende informatie geeft over de bodemkwaliteit ter plaatse om een omgevingsvergunning voor bouwen af te geven.

In verband met de aanwezige bebouwing en het feit dat deze bebouwing thans nog in gebruik is, is het niet mogelijk om voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan aanvullend onderzoek te verrichten. Voor deelgebied 1 en 2 geldt dat bij het opstellen van uitwerkingsplannen aanvullend en een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Voor deelgebied 3 geldt op basis van het voor- en verkennend bodemonderzoek voor het voorliggende plan geen belemmering voor het aspect bodem.

Op basis van het opnemen van de nadere voorwaarden met betrekking tot de verrichting van aanvullend bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

Aandachtspunten

Als aandachtspunten zijn benoemd dat de vrijkomende grond voor hergebruik elders onderhevig is aan de wettelijke bepalingen. Welke wettelijke bepaling aan de orde is, is afhankelijk van de voorgenomen of uiteindelijke eindbestemming van de grond. Bij het mogelijk slopen en bouwrijp maken van de locatie dient men alert te zijn op aanwijzingen welke alsnog op een eventuele bodemverontreiniging wijzen.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 *Beleid en wetgeving*

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (*in situ*) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Het bestemmingsplan

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeentes moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, 1^e lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Midden-Delfland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (2010) zowel naar boven als beneden af te kijken van de gestelde 100 m².

Archeologiebeleid Midden-Delfland

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk.

De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode-specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht.

Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemversturende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek. Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemversturende activiteiten.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied Keenenburg V ontleent haar naam aan het Kasteel de Keenenburg dat tussen eind veertiende en eind achttiende eeuw in Schipluiden heeft gestaan. Een deel van de fundamenten is weer opgemetseld in het dorp en herinnert nog aan dit indrukwekkende slot. In de vijftiende eeuw is een dijk aangelegd tijdens de poldervorming, deze dijk diende als waterkering en scheidde het terrein van Kasteel de Keenenburg van de Kerkpolder. Dit dijke is nog steeds zichtbaar in het landschap en dient - zoals in het beeldkwaliteitsplan aangegeven - te blijven bestaan en zo mogelijk wordt de loop van het dijke in het landschap versterkt binnen de planvorming.

Andere herkenbare historische elementen in het plangebied zijn de watergang die langs het eerste deel van de Wilgenlaan loopt en de lange lijnen in de verkavelingsstructuur (parallel aan deze watergang).

4.4.3 Ruimtelijke structuur

De kern Schipluiden is een historisch dorpslint met pandsgewijze, dorpsachtige bebouwing. De waterloop de Gaag vormt de ruggengraat van het dorp, waarlangs de bebouwing zich heeft ontwikkeld. De naoorlogse uitbreidingswijken met rijwoningen en soms gestapelde woningen hebben een heldere structuur. Ze hebben een planmatige sobere opzet. De dichtheid aan de Keenenburgweg varieert. Dichtbij de Gaag is de dichtheid hoger, verder van de Gaag ontstaat een meer open structuur met doorzichten naar de achtergelegen terreinen.

Het plangebied vormt de overgang tussen de meer open structuur naar de achtergelegen bedrijven en de meer gesloten structuur. Via de Wilgenlaan biedt het gebied een doorzicht naar het buitengebied.

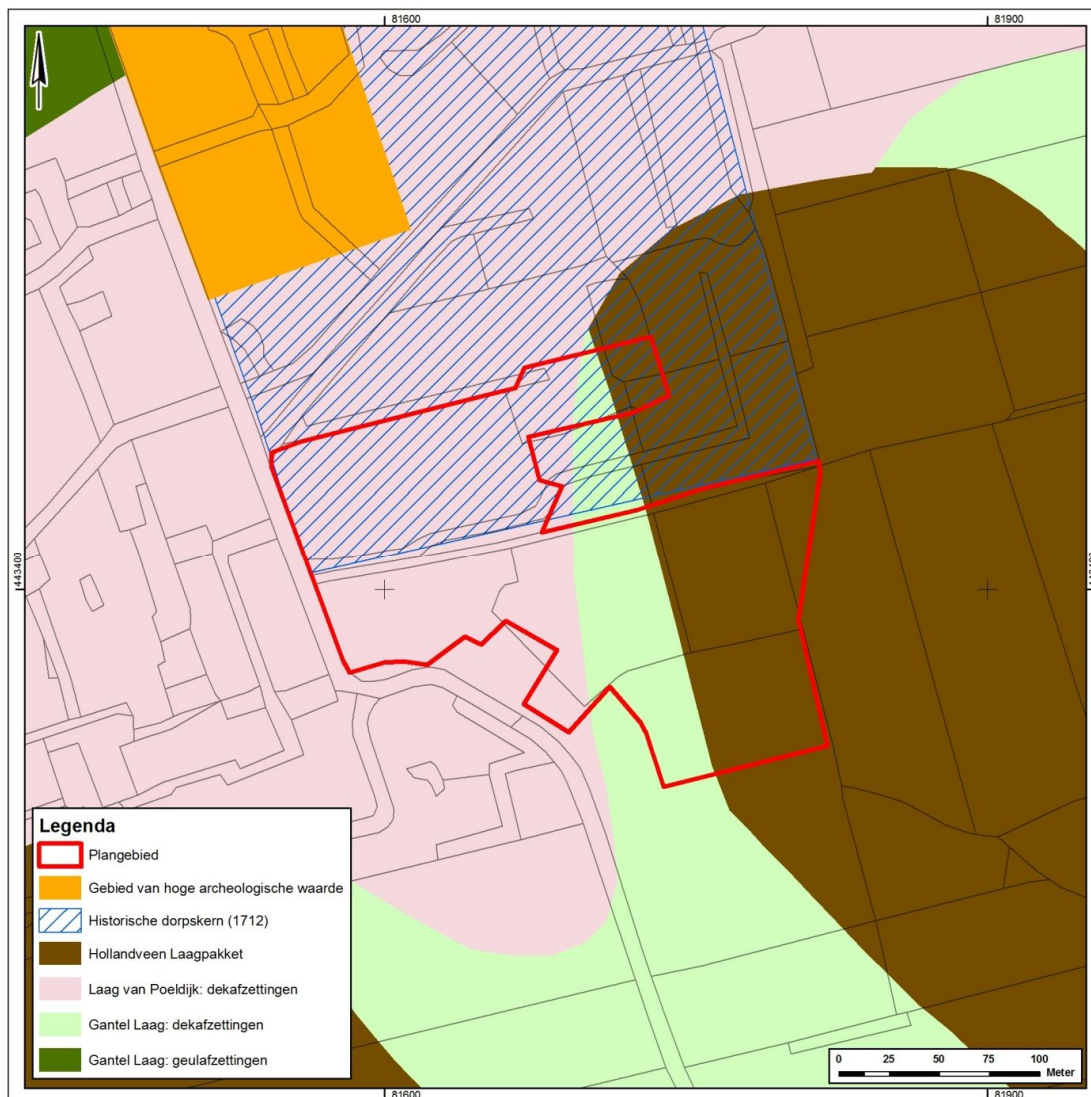
4.4.4 Archeologie

De ondergrond van het plangebied bestaat uit het Hollandveen Laagpakket, dat vanaf circa 4500 v.Chr. is ontstaan (afbeelding 9). In het westelijk deel van het gebied is dit veen later afgedekt door dekafzettingen van de Gantel Laag (ontstaan rond 300 v.Chr.) en de Laag van Poeldijk (begin 12^e eeuw n.Chr.). In het oostelijk deel van het bestemmingsplangebied is het veenpakket continu door blijven groeien, waardoor het zich enkele decimeters onder het maaiveld bevindt.

Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het noordelijk deel van het plangebied in de historische dorpskern van Schipluiden ligt (zie afb. 9). Binnen het plangebied zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd of losse vondsten gedaan. Direct ten noorden van het plangebied ligt een gebied van hoge archeologische waarde (AMK-terrein 10696). In dit gebied bevinden zich de resten van bewoning uit de 12^e eeuw en van het 15^e eeuwse kasteel Keenenburg

Uit de ruimtelijke verspreiding van bekende archeologische vindplaatsen in (de omgeving van) Midden-Delfland, in combinatie met de bekende gegevens over de geologische ontwikkeling van het gebied, blijkt dat men door de eeuwen heen zoveel mogelijk woonde in de droge gebieden. De afwezigheid van relatief hooggelegen geulafzettingen in het plangebied maakt het voorkomen van nederzettingen ouder dan de Late Middeleeuwen onwaarschijnlijk.

Vanaf deze periode werd men minder afhankelijk van de geologische ondergrond en concentreerde de bewoning zich in nieuw gevormde bewoningslinten en dorpskernen. Binnen dergelijke zones geldt een hoge verwachting voor archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd. Op de dekafzettingen van de Gantel Laag en Laag van Poeldijk moeten voornamelijk *off-site* structuren vanaf de Romeinse tijd worden verwacht, die samenhangen met de bewoning op de geulafzettingen. Het betreft bijvoorbeeld resten van verkavelingssystemen (sloten en greppels), duikers en grafvelden. Vanwege de aard en intensiteit van dergelijke resten geldt hiervoor een lagere verwachting.



Afbeelding 9: het plangebied geprojecteerd op de geologische kaart van Midden-Delfland (blad: Nieuwe tijd), met (een deel van) de contouren van de historische dorpskern en het archeologisch waardevolle gebied rondom kasteel Keenburg.

4.4.5 Conclusie

Het 600-jaar oude dijkje dat nog steeds zichtbaar is in het landschap moet als waardevolle cultuurhistorische structuur behouden blijven. Daarnaast dient de locatie de overgang te vormen tussen de meer gesloten bebouwing van de Keenburgweg richting de Gaag en de meer open structuur aan de rand.

Binnen het plangebied is sprake van een gedifferentieerde archeologische verwachting. Conform de gemeentelijke beleidskaart is daardoor ook sprake van gedifferentieerde vrijstellingszones. Binnen het plangebied dienen twee archeologische medebestemmingen te worden gehanteerd: 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' (afbeelding 10).

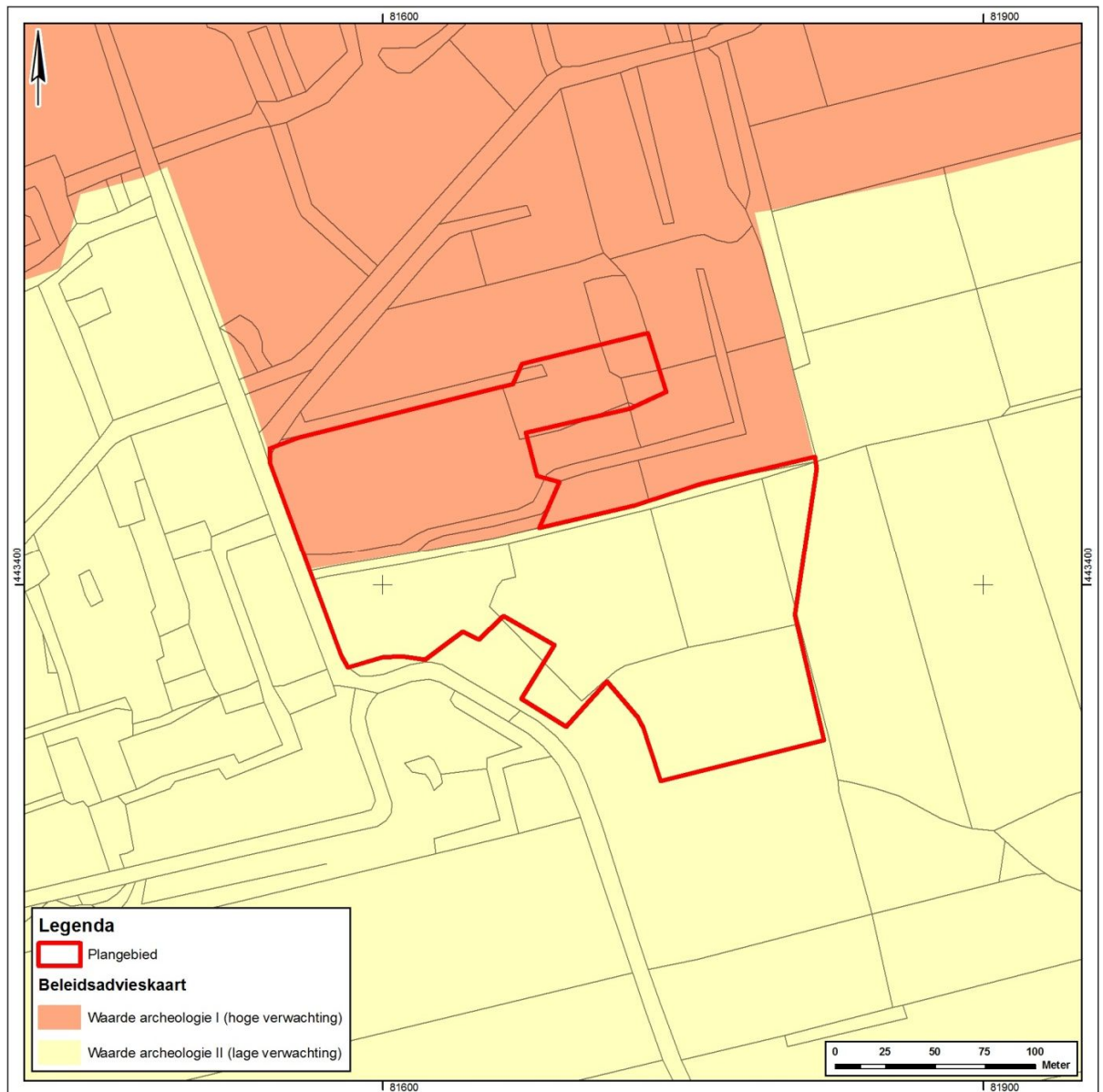
De zone 'Waarde – Archeologie 1' omvat de hoge verwachtingszone die gekoppeld is aan de ligging van de historische dorpskern. Binnen deze zone zijn bodemingrepen tot 50 m² en 40 cm –maaiveld vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor deze zone wordt afgeweken van de wettelijk gestelde 100 m² omdat hier een zeer hoge dichtheid aan resten worden verwacht.

De zone 'Waarde – Archeologie 2' omvat de lage verwachtingszone die gekoppeld is aan de geulaftzettingen van de Gantel Laag. In deze zone zijn bodemingrepen tot 200 m² en 40 cm –maaiveld

vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Binnen deze zone kunnen archeologische resten voorkomen, maar in een relatief lage concentratie, waardoor de trefkans in het algemeen lager is en de informatiewaarde van onderzoek toeneemt door schaalvergroting. In deze zone wordt dan ook afgeweken van de wettelijk gestelde 100 m² en worden bodemverstorende ingrepen tot 200 m² en 40 cm –maaiveld vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Binnen de gebieden met een archeologische medebestemming is het uitvoeren van bodemverstorende ingrepen die de vrijstellingsgrenzen overschrijden gebonden aan een vergunningstelsel. Archeologisch onderzoek dient als voorwaarde te worden gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning. In de afweging die ten grondslag ligt aan de vergunningverlening wordt het belang van het archeologisch erfgoed meegewogen conform het doel van het Verdrag van Malta en de Monumentenwet. Deze belangenafweging kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na een archeologisch onderzoek wordt toegestaan. Op deze manier wordt documentatie en berging van eventueel aanwezige archeologische resten gewaarborgd. Wanneer vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard en worden behouden *in situ*, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden ingepakt en afgedekt.

Ondanks dat bepaalde (beperkte) bodemingrepen bij voorbaat worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek blijft wel de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van de Monumentenwet 1988 (artikel 53) moet een persoon die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (on)roerend monument betreft dit binnen drie dagen melden bij de minister van OCW. In de praktijk betekent dit dat toevalsvondsten zo snel mogelijk gemeld moeten worden aan de gemeentelijk archeoloog van Delft. De gemeente (het bevoegd gezag) zal vervolgens bepalen of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien dit het geval is dient de ontwikkelaar hiervoor tijd en ruimte te bieden. Indien er geen melding wordt gedaan van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.



Afbeelding 10: het gehele plangebied dient een archeologische medebestemming te krijgen. Bodemingrepen zijn vergunningplichtig bij verstoringen die de gestelde vrijstellingsgrenzen overschrijden.

4.5 Water

4.5.1 *Beleid en wetgeving*

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. De richtlijn is in verschillende stukken beschreven. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten zoals duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)'. Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor deze aspecten zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere (nationale) wet- en regelgeving voortkomen.

Rijk

Waterwet

Op 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden, waardoor voor wateronderdelen slechts één vergunning hoeft te worden aangevraagd: de watervergunning. Als de aanvraag betrekking heeft op een aspect waarvoor meerdere partijen bevoegd zijn, wordt de beslissing op de aanvraag in beginsel genomen door het hoogste bevoegd gezag.

De vergunningverlener moet bij de beoordeling van de vergunningaanvraag toetsen op alle doelstellingen van de Waterwet. In onderlinge samenhang: kwaliteit, kwantiteit, hoogwaterbescherming, infrastructureel beheer en functievervulling. Er ontstaat daarmee een integraal afwegingskader. Het is in het kader van de watervergunning zeer belangrijk dat in het planvormingsproces al veelvuldig afstemming plaatsvindt met de waterbeheerder zodat eisen en wensen van de waterbeheerder kunnen worden meegenomen in het plan.

Aanvraag van de watervergunning gebeurt via een aanvraagformulier en in de toekomst via een digitaal loket. Voor het onderhavige bestemmingsplan is de aanvraag van de watervergunning noodzakelijk, aangezien het een ontwikkelplan betreft. Bij uitvoering van de bouwplannen zal hiervoor met het Hoogheemraadschap contact opgenomen moeten worden.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e 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 nieuwe 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 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

Provinciaal

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de nota "Regels voor Ruimte" stelt de provincie in ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden het realiseren van voldoende open water als een harde voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overleg en overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

Beleid Waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Delfland investeert de komende jaren in het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater. De ontwikkelingen in de waterwereld volgen elkaar in hoog tempo op en vragen om het maken van keuzes. Klimaatverandering, zeespiegelstijging, verzilting en nieuwe wetten en regels gaan het waterbeheer de komende decennia ingrijpend veranderen.

Bovendien dwingen de complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen tot het stellen van prioriteiten. Delfland spreidt daarom de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

Het hoogheemraadschap hanteert het beleid dat in nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden een waterberging van minimaal 325 m³/ha aanwezig moet zijn. Als binnen de plangrens niet aan deze norm voor oppervlaktewaterberging kan worden voldaan, zijn aanvullende maatregelen binnen hetzelfde peilgebied (bij voorkeur binnen het plangebied) noodzakelijk om toch voldoende berging te realiseren.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken en kansen benutten'

In dit document heeft de gemeente Midden-Delfland de ambities voor de komende jaren vastgelegd. Het plan beschrijft de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. In het waterbeheerplan legt Delfland sterk de nadruk op een verantwoorde, realistische en betaalbare uitvoering van alle doelstellingen.

Gemeente

Waterplan Gemeente Midden-Delfland

In het Waterplan Gemeente Midden-Delfland wordt de wateropgave in brede zin uitgewerkt voor het gebied Midden-Delfland. Het waterplan is een gebiedsgericht plan van de gemeente en het Hoogheemraadschap, waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol. Ontwikkelingen zoals de Europese Kaderrichtlijn Water, landelijk beleid zoals het waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21, uitgewerkt in ABCDelfland), maar ook gemeentelijke plannen zoals een gemeentelijk rioleringsplan komen in dit waterplan samen. Het waterplan geeft daarnaast vanuit het thema water richting aan het Landschapontwikkelingsplan (LOP) door aan te geven waar de opgave ligt, hoe groot de opgave is en op welke wijze die opgave in het landschap gepast kan worden. In het LOP wordt deze richting integraal afgewogen tegen onder andere recreatieve en agrarische belangen.

Het waterplan is opgebouwd uit drie verschillende fasen:

fase 1: Watervisie. In de Watervisie worden speerpunten voor de inrichting van het watersysteem gegeven, welke functies het watersysteem heeft, welke bouwstenen het kan aandragen voor het landschapontwikkelingsplan en de samenwerkingsverbanden voor het waterproces;

fase 2: Waterstructuurplan. In het waterstructuurplan staan concrete kaartbeelden en zijn procesafspraken tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap vastgelegd;

fase 3: Uitvoeringsprogramma. In dit plan staat welke maatregelen er de komende jaren worden uitgevoerd, tegen welke kosten en wie dit betaalt.

4.5.2 Watertoets

Veiligheid

De Keenenburgweg/Zouteveenseweg is een polderkade. Binnen het bestemmingsplan wordt de waterstaatkundige functie van deze kade opgenomen.

Waterberging

Het plangebied is gelegen in de Kerkpolder. Voor deze polder geldt geen waterbergingsopgave. Op basis van bestuurlijke afspraken tussen de gemeente Midden-Delfland en het Hoogheemraadschap van Delfland, vastgelegd in de brief met kenmerk 20080007592, geldt dat voor de ontwikkeling van Keenenburg V geen extra wateropgave geldt. De gemeente zal het project uitwerken zoals verwoord in de bestuurlijke brief.

Riolering

In het plangebied zullen het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden.

Oppervlaktewatersysteem

Er is oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Het aanwezige water zal behouden blijven danwel binnen plangebied worden gecompenseerd.

Volksgesondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodemdaling

Voorafgaand aan de uitwerkingsplannen zal geotechnisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Grondwateroverlast

Indien kruipruimtes, parkeerkelders of andere ondergrondse constructies worden gebouwd, dienen deze grondwaterdicht te zijn. Het grondwaterpeil zal niet worden aangepast. Grondwateroverlast als gevolg van het plan valt niet te verwachten.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt er voor dat het aantal riooloverstorten beperkt blijft. Dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Verdroging / natte natuur

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Bovendien zal alleen schoon hemelwater het plangebied verlaten, waardoor natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater kunnen worden aangetast.

Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkeling, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de Gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

4.5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Afgezien van het geotechnisch onderzoek is geen watertoets benodigd bij het opstellen van de uitwerkingsplannen.

4.6 Geluid

4.6.1 *Beleid en wetgeving*

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. De betreffende zonebreedtes zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Zonebreedte wegverkeer

Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	-	600
3 of meer	350	-
3 of 4	-	400
1 of 2	200	250

Het stedelijk gebied wordt in de Wgh gedefinieerd als 'het gebied binnen de bebouwde kom doch voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg'. Dit laatste gebied valt onder het buitenstedelijk gebied.

Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de L_{den} -waarde in dB bepaald.

De berekende geluidbelasting dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Indien de (voorkeurs)grenswaarde wordt overschreden, dient beoordeeld te worden of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Als maatregelen niet mogelijk zijn, kan een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

In artikel 82 en volgende worden de grenswaarden vermeld met betrekking tot nieuwe situaties bij zones. In tabel 4.2 zijn deze waarden (voorkeursgrenswaarden en de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde) opgenomen.

Tabel 4.2 Grenswaarden voor woningen langs een bestaande weg

Status van de woning	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximale ontheffing [dB]	
		Stedelijk	Buitenstedelijk
nieuw te bouwen woningen	48	63	53
vervangende nieuwbouw	48	68	58
nieuw te bouwen agrarische woning	48	58	58

Voorwaarden voor ontheffing

In artikel 110a en volgende wordt aangegeven onder welke voorwaarden hogere grenswaarden kunnen worden verleend. Er kan uitsluitend een hogere grenswaarde worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege een weg, onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Om de geluidbelasting vanwege een weg te beperken, kunnen de volgende maatregelen worden getroffen:

- Maatregelen aan de bron door middel van het toepassen van een geluidarm wegdektype;
- Maatregelen in het overdrachtsgebied door middel van het toepassen van een geluidscherm/grondwal;
- Maatregelen aan de ontvanger door middel van het toepassen van schermen aan of nabij de gevel, het toepassen van 'dove' gevels, en dergelijke.

Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder

Ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder dient het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer te worden gecorrigeerd met een aftrek in dB.

De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006'. Op basis van dit voorschrift mag voor wegen waarvoor de representatieve achtensnelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, een aftrek van 2 dB worden toegepast. Voor de overige zoneplichtige wegen bedraagt de aftrek 5 dB.

30 km/uur zone

Een weg waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt, is in de zin van de Wet geluidhinder niet-zoneplichtig. Een akoestisch onderzoek is voor dergelijke wegen derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op de jurisprudentie aangaande dit punt blijkt echter dat, bij het opstellen van een bestemmingsplan of een projectbesluit, de geluidbelasting wel inzichtelijk dient te worden gemaakt. Er dient sprake te zijn van een 'deugdelijke motivering' bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' kan derhalve akoestisch onderzoek gewenst zijn. In de zin van de Wet geluidhinder zijn geen streef- en/of grenswaarden gesteld aan dergelijke wegen.

In onderhavig plangebied liggen meerdere wegen met een 30 km/uur regime. Van deze wegen is conform opgaaf van de gemeente Midden-Delfland de Keenenburgweg akoestisch relevant. Deze weg is derhalve in onderhavig onderzoek betrokken.

4.6.2 Toets

Met behulp van het berekeningsmodel is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de relevante wegen berekend voor het prognosejaar 2022. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 opgenomen.

Om toetsing aan de Wgh mogelijk te maken, is de L_{den} -waarde bepaald door het geluidniveau in de dagperiode, de avondperiode + 5 dB en de nachtperiode + 10 dB energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode te middelen waarna er op deze gemiddelde waarde voor de Zouteveenseweg en de Keenenburgweg een aftrek van 5 dB ex artikel 110g wordt toegepast.

In tabel 4.3 zijn voor de Zouteveenseweg en de Keenenburgweg de geluidcontourafstanden vermeld uitgaande van de situatie zonder invulling van het plangebied.

Tabel 4.3 Rekenresultaten geluidcontouren

Weg	Afstand tot de geluidcontour (L_{den}) incl. aftrek ex art. 110g Wgh	
	48 dB	63 dB
Zouteveenseweg	50 meter	n.v.t.
Keenenburgweg	50 meter	n.v.t.

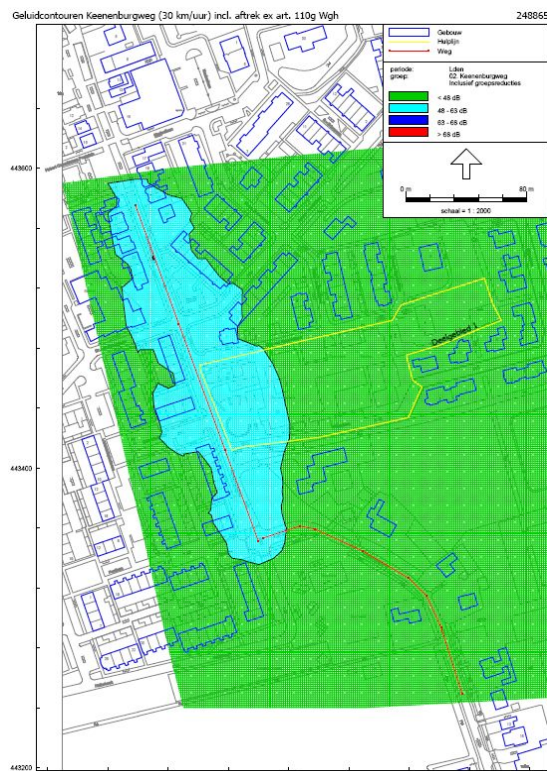
Zouteveenseweg

Voor de Zouteveenseweg geldt dat de berekende contouren niet tot aan de plangrenzen reiken. De Zouteveenseweg levert derhalve geen akoestische bezwaren voor het plangebied op.

Keenenburgweg

De Keenenburgweg is een niet gezoneerde weg die echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch in onderhavig onderzoek is beschouwd. Voor het maken van een goede afweging in dit kader, is er met betrekking tot het toetsingskader voor gekozen de lijn van de Wet geluidhinder te volgen. Op de geluidemissie van de Keenenburgweg is derhalve eveneens de aftrek ex art. 110g Wgh toegepast.

Voor de Keenenburgweg geldt dat de 48 dB – contour over de plangrenzen reikt. Indien buiten deze contour woningen worden gerealiseerd kan worden gesteld, de lijn van de Wet geluidhinder volgende, dat hiervoor geen akoestische bezwaren gelden. Indien binnen de 48 dB – contour en de Keenenburgweg woningen worden gerealiseerd, dient het bevoegd gezag een overweging te maken of deze bestemmingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar kunnen worden geacht. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan verdient het aanbeveling gevoelige bestemmingen, zoals wonen, zoveel mogelijk op grotere afstand van de Keenenburgweg te situeren. Indien wél op korte afstand van de weg wordt gebouwd, verdient het aanbeveling een gesloten bouwblok te projecteren, waardoor de achterliggende bebouwing wordt afgeschermd van het geluid van het verkeer op de Keenenburgweg.



Abbeelding 11: Geluidcontouren Keenenburgweg (30 km/uur) incl. aftrek ex art. 110g Wgh

4.6.3 Conclusie

Het doel van het akoestisch onderzoek is inzichtelijk te maken waar geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd kunnen worden zonder ontheffing, met ontheffing en waar niet gebouwd mag worden. Dit wordt middels geluidcontouren ten gevolge van wegverkeerslawaai vanwege de Zouteveenseweg en de Keenenburgweg inzichtelijk gemaakt.

Zouteveenseweg

Voor de Zouteveenseweg geldt dat de berekende contouren niet tot aan de plangrenzen reiken. De Zouteveenseweg levert derhalve geen akoestische bezwaren voor het plangebied op.

Keenenburgweg

De Keenenburgweg is een niet gezoneerde weg die echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch in onderhavig onderzoek is beschouwd. Voor het maken van een goede afweging in dit kader, is er met betrekking tot het toetsingskader voor gekozen de lijn van de Wet geluidhinder te volgen. Op de geluidemissie van de Keenenburgweg is derhalve eveneens de aftrek ex art. 110g Wgh toegepast.

Voor de Keenenburgweg geldt dat de 48 dB – contour over de plangrenzen reikt. Indien buiten deze contour woningen worden gerealiseerd kan worden gesteld, de lijn van de Wet geluidhinder volgende, dat hiervoor geen akoestische bezwaren gelden. Indien binnen de 48 dB – contour en de Keenenburgweg woningen worden gerealiseerd, dient het bevoegd gezag een overweging te maken of deze bestemmingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar kunnen worden geacht. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan verdient het aanbeveling gevoelige bestemmingen, zoals wonen, zoveel mogelijk op grotere afstand van de Keenenburgweg te situeren. Indien wél op korte afstand van de weg wordt gebouwd, verdient het aanbeveling een gesloten bouwblok te projecteren, waardoor de achterliggende bebouwing wordt afgeschermd van het geluid van het verkeer op de Keenenburgweg.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Milieuzonering

Beleidskader

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

Regeling

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze zonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. Voor de milieuzonering in dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten; bedrijventerrein'. Deze is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van de woonwijk aan de Wilgenlaan en beoogde ontwikkeling van het grasland aangemerkt worden als rustige woonwijk.

Richtafstanden

De Staat van Bedrijfsactiviteiten onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via omgevingsvergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten hoeven te ontstaan.

Milieucategorie gebiedstype	richtafstand in meters	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

N.B.: Deze afstandscontouren worden in bijna alle gevallen door het milieuspect geluid bepaald.

De aansluiting tussen deelgebied 2 en 3 en de aangrenzende zuidelijk gelegen bedrijven wordt beschouwd als gemengd gebied. De bedrijven achter de woningen aan de Zouteveenseweg zijn van oudsher gecombineerd met de functie wonen. Nieuwe woningen die worden toegevoegd in deelgebied 2 en 3 vormen de overgang van de gecombineerde, landelijke woon- en bedrijfsfuncties naar de meer dorpse woonwijk van deelgebied 1.

4.7.2 Bedrijvenlijst

De als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (Vereniging van Nederlandse gemeenten; editie 2009). Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom “CATEGORIE”) aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfsactiviteit wordt gerekend, alsmede (in de kolom “GROOTSTE AFSTAND”) welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden.

Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 10 meter bij milieucategorie 2, tot 30 meter en 50 meter bij milieucategorie 3.1 en 3.2 en 100 meter en 200 meter categorie 4.1 en 4.2.

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd. Voor het bedrijventerrein nabij Keenenburg V is in het bestemmingsplan uitgegaan van bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2. Bij de planopzet is uitgegaan van de bestaande milieuvergunning en bedrijfsactiviteiten van de aanwezige bedrijven. Omdat de bestaande bedrijvigheid past binnen milieucategorie 2 is er geen milieuzonering toegepast en zijn maatbestemmingen ook niet noodzakelijk. Er is geen milieuzonering toegepast. Bij de nieuwbouw van woningen dient rekening gehouden te worden met de bestaande bedrijvigheid.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 *Beleid en wetgeving*

Wet Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn ondergebracht in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB.s) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De grenswaarden voor verschillende stoffen zoals voorgeschreven in de richtlijn 1999/30 EG van de Raad van de Europese Unie zijn niet gewijzigd ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Maar de wet maakt nu wel onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. In het nieuwe Besluit NIBM (niet in betekenende mate) met onderliggende regelingen is vastgelegd onder welke omstandigheden ruimtelijke ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en als zodanig niet getoetst hoeven te worden aan de vigerende normen voor NO₂ en PM₁₀.

Door de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is er per 1 augustus 2009 sprake van "niet in betekenende mate" als een planontwikkeling minder dan 3% bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (fijn stof) of NO₂ (stikstofdioxide).

Indien de concentraties van een stof een stijging tot 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van de betreffende stof bedragen dan wordt dit beschouwd als niet in betekenende mate. Binnen gestelde omvangsgrenzen (minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 100.000 m² kantoorruimte) is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Veronderstelt wordt dat er bij deze omvangsgrenzen geen stijging groter dan 3% zal plaatsvinden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

4.8.2 *Toets*

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;

- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In titel 5.2 Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidsbeginsel.

Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg.

Bij titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitonderzoeken:

- AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. Blijft de ontwikkeling binnen de voor deze categorieën opgenomen grenzen, dan is het project per definitie niet in betekenende mate, hoeft dit niet met berekeningen te worden aangetoond en hoeft ook in dat geval verder geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

4.8.3 Conclusie

Het huidige plan betreft de ontwikkeling van (45 tot 50) woningen. De omvang van deze planontwikkeling past binnen een in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangegeven categorie (artikel 4). Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c besluitvorming niet in de weg.

4.9 Externe Veiligheid

4.9.1 *Beleid en wetgeving*

Rijk

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, welke op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd. Het Bevi is van toepassing op besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. In de procedures moeten integrale aspecten van externe veiligheid worden afgewogen. In de toekomst moeten knelpunten worden voorkomen door voldoende afstand te houden tussen risicobronnen en (beperkt) kwetsbare objecten. Voor wat betreft het groepsrisico wordt een verantwoordingsplicht wettelijk geregeld.

4.9.2 *Toets*

Algemeen

Externe veiligheid in het bestemmingsplan heeft te maken met vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, rails, water of door leidingen) en bedrijfsmatige activiteiten waarbij gevaarlijke stoffen van belang zijn (opslag, productie, bewerking, etc.). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat groepen met een bepaalde grootte slachtoffer kunnen worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico kan worden vertaald in afstanden tussen risicobronnen en (beperkt) kwetsbare objecten die moeten worden aangehouden. Het groepsrisico heeft betrekking op de kans dat een grotere groep mensen bij een dergelijk ongeval is betrokken. Hiervoor geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Als de oriëntatiewaarde toeneemt en of wordt overschreden geldt een verantwoordingsverplicht voor het bevoegd gezag. In dit geval is dat de gemeente.

Bedrijfsactiviteiten

Grenzend aan het project gebied bevinden diverse bedrijven. De betreffende bedrijven zijn geen risicovolle inrichtingen met een relevante 10^{-6} /jr contour die vallen onder Bevi.

Transportassen

In de directe nabijheid van het projectgebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Ondergrondse hogedruk buisleidingen

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen leidingen aanwezig die onder de reikwijdte van regelgeving "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" vallen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Keenenburg V.

4.10 Natuur (Flora en Fauna)

4.10.1 Vogel- en habitatrichtlijn (Natura 2000-gebieden)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van een Vogelrichtlijngebied of een beschermd natuur- of Staatsmonument.

4.10.2 Flora- en faunawet

Deze wet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'. In dit geval is hiervan geen sprake, waardoor een natuurtoets achterwege kan blijven.

Indien zich beschermde soorten in het plangebied bevinden, treedt een afwegingskader in werking waarin de natuurwaarden worden gewogen met de voorgenomen plannen.

De uitkomst van de natuurtoets kan aanleiding geven om de voorgenomen plannen bij te stellen of de uitvoering aan voorwaarden te verbinden.

In alle gevallen dat beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Indien ontheffing wordt verleend kunnen aan de projectuitvoering voorwaarden worden verbonden (o.a. ten aanzien van de uitvoering).

4.10.3 Natuurtoets

4.10.3.1 Doel

Ten behoeve van de aanleg van het woongebied is een natuurtoets uitgevoerd. Het doel van de natuurtoets is het opsporen van eventuele strijdigheden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling met de planologische bescherming van de Natuurbeschermingswet '98, de EHS en de Flora- en faunawet.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek worden vervolgstappen aangegeven (bijvoorbeeld het aanvragen van een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet).

Beschrijving ingreep en toekomstige situatie

Ten behoeve van de geplande sloop en nieuwbouw op de locatie van het bestaande gemeentehuis (noordelijke deel) en woningbouw op het grasland (zuidelijk deel) zal het plangebied voor ongeveer 2,5 hectare aangepast worden.

Effecten beschermde gebieden

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van de EHS (zie afbeelding 12). De dichtstbijzijnde EHS ligt op circa 1 kilometer afstand. Dit is buiten de invloedssfeer van het plangebied. Binnen een straal van 3 kilometer zijn geen door de Natuurbeschermingswet '98 beschermde gebieden aanwezig.



Afbeelding 12: Ligging planlocatie (rood omlijnd) t.o.v. gebieden vallend onder de EHS (groen gearceerd) (Bron <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>)

4.10.3.2 Effecten beschermde soorten in het plangebied

Zoogdieren: vleermuizen

Aanwezigheid van verblijfplaatsen en foerageergebied van beschermde vleermuissoorten kan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar het gebruik van het noordelijke deel van het plangebied door vleermuizen is noodzakelijk. Alle vleermuissoorten zijn zwaar beschermd onder de Flora- en faunawet.

Noordelijke deel

De bebouwing binnen het noordelijke deel van het plangebied is geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Bij sloop van deze panden worden vleermuizen mogelijk verstoord en verdwijnen potentiële verblijfplaatsen, indien uit nader onderzoek blijkt dat de panden daadwerkelijk vleermuisverblijfplaatsen herbergen. Hiervoor dienen, indien van toepassing, maatregelen getroffen te worden.

De particuliere tuinen en watergangen binnen het plangebied zijn geschikt als vliegroute en foerageergebied. De watergangen zullen echter behouden blijven. Indien de watergangen daadwerkelijk gebruikt worden als vliegroute zullen maatregelen genomen moeten worden om deze functie te behouden.

Zuidelijke deel

Indien het gebied daadwerkelijk deel uitmaakt van een leefgebied zijn maatregelen om de functie te behouden noodzakelijk.

Kleine grondgebonden zoogdieren

Vanwege het ontbreken van geschikt habitat worden geen strikt beschermde grondgebonden zoogdieren verwacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Er is een kans op de aanwezigheid van. Voor activiteiten met effect op tabel-1-soorten als egel, huisspitsmuis en mol geldt vrijstelling indien het werk zorgvuldig (conform artikel 2 van de Flora- en faunawet) uitgevoerd wordt. Door de lage trefkans zijn extra ecologische maatregelen niet nodig. Artikel 2 ('Zorgplicht') van de Flora- en faunawet blijft van toepassing.

Vogels

Noordelijke deel

Nader onderzoek is noodzakelijk om de (negatieve) effecten op huismus en gierzwaluw vast te kunnen stellen. Door het ontbreken van (nesten van) categorie-5-vogelsoorten zijn geen negatieve effecten op deze soorten te verwachten.

Zuidelijke deel

Bij de inrichting van de woonwijk zullen maatregelen genomen moeten worden om het gebied geschikt te houden voor de huismus. Andere beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen of te verwachten, waardoor negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Voor het gehele plangebied (noord en zuid) geldt dat het aanwezige groen vrijwel zeker door algemene vogelsoorten wordt gebruikt om in te broeden. Alle vogelnesten zijn beschermd tijdens het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa half maart tot half juli) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Vissen

Uit de bureaustudie is gebleken dat er binnen een straal van een kilometer waarnemingen gedaan zijn van de kleine modderkuiper (tabel 2) en de bittervoorn (tabel 3) voor. Beide soorten zijn beschermd door de Flora- en faunawet. De aanwezige watergangen binnen het gehele plangebied zijn geschikt voor deze soorten; aanwezigheid van deze soorten is te verwachten. Echter zullen de watergangen behouden blijven. Er zullen geen werkzaamheden aan de watergangen plaatsvinden. Hierdoor worden geen effecten van de woningbouw op eventueel aanwezige vissen verwacht. Indien alsnog werkzaamheden aan de watergangen plaats gaan vinden is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk.

4.10.4 Conclusies en aanbevelingen

Beschermde soorten

Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

- de gebouwen in het noordelijk deel en de watergangen aan de zuidzijde vormen geschikt habitat voor diverse vleermuissoorten.
- de nieuwbouwwoningen vormen geschikt habitat voor de huismus en gierzwaluw.

Nader onderzoek naar het vóórkomen van deze soorten is noodzakelijk.

Daarnaast kleine modderkuiper (tabel 2) en de bittervoorn (tabel 3) te verwachten. De plannen behelzen echter geen veranderingen aan de watergangen, waardoor negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Tevens worden in het gehele plangebied algemene broedvogels verwacht. Ontheffing is voor deze soorten niet mogelijk, maar door rekening te houden met het broedseizoen kunnen negatieve effecten worden voorkomen.

Andere beschermde soorten zijn niet te verwachten en niet aangetroffen tijdens het veldbezoek.

Aanbevelingen

Op basis van de conclusies uit paragraaf 4.1 worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Nader onderzoek is noodzakelijk naar het vóórkomen van vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Het onderzoek zal tussen februari en half juli uitgevoerd moeten worden. Hieruit kan de noodzaak van mitigerende maatregelen en ontheffing van de Flora- en faunawet voortkomen;
- Veranderingen en werkzaamheden aan de watergangen dient voorkomen te worden. Indien dit niet het geval is kunnen maatregelen ter voorkoming van effecten voor bittervoorn en kleine modderkruiper noodzakelijk zijn;
- Er is een zeer grote kans op aanwezigheid van broedgevallen van vogels, waaronder staartmees, merel en stadsduif. In gebruik zijnde nesten zijn onder de Flora- en faunawet strikt beschermd. De periode waarin broedgevallen voor kunnen komen is grofweg van 15 maart tot en met 15 juli, hoewel uitzonderingen mogelijk zijn;
- Er is een grote kans op de aanwezigheid van tabel-1-soorten waaronder egel, huisspitsmuis en mol. Voor activiteiten met effect op deze soorten geldt vrijstelling indien het werk zorgvuldig (conform artikel 2 van de Flora- en faunawet) uitgevoerd wordt. Door de lage trefkans zijn extra ecologische maatregelen niet nodig. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft van toepassing.

4.10.5 Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, bijvoorbeeld bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen. Een verkennend veldbezoek kan niet geheel uitsluiten, dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, beschermde soorten worden aangetroffen. Gezien de marginale natuurwaarden zijn de risico's op verstoring van beschermde soorten minimaal. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar geschikt leefgebied in de omgeving.

4.11 Kabels en leidingen

De (kleinere) nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, kabelkasten en rioolinstallaties zijn niet afzonderlijk geïnventariseerd en bestemd, maar algemeen geregeld door het opnemen van nutsvoorzieningen in de doeleindenomschrijving en de omvang ervan te beperken in de bouwregels.

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen en straalpaden van zodanige importantie aanwezig, dat deze bij de planvorm betrokken dienen te worden c.q. afzonderlijk in het plan opgenomen dienen te worden. Een straalpad is een voorziening voor het transport van signalen tussen zender en ontvanger voor bijvoorbeeld radio en TV. Gebruikers van een dergelijke voorziening zijn KPN en het ministerie van Defensie.

5 Juridische regelgeving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Keenenburg V' voorziet in de woningbouwontwikkeling ter plaatse van het huidige gemeentehuis, percelen grasland en bedrijven. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling mogelijk te maken en rechtszekerheid te bieden aan direct omwonenden, de ontwikkelende partij en de gemeente Midden-Delfland. Het bestemmingsplan sluit aan bij de landelijke standaarden (SVBP 2008 en IMRO 2008).

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. Het plan kent een tweedeling in bestemmingswijze. Voor de drie deelgebieden; het bestaande gemeentehuis en de grasland percelen wordt een globale eindbestemming met uitwerkingsplicht en bouwverbod opgenomen. Voor de overige gebieden (deelgebied 4 en bedrijventerrein) wordt een gedetailleerde eindbestemming opgenomen.

5.2 Systematiek van de regels

Voor het bestemmingsplan 'Keenenburg V' te Schipluiden wordt aangesloten op de handleiding Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- · Bestemmingsomschrijving;
- · Bouwregels voor gebouwen;
- · Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- · Bouwregels voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- · Eventuele nadere eisen;
- · Eventuele ontheffingsbepalingen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregel: dit artikel bevat de algemene bouwregels die van toepassing zijn op bouwactiviteiten in het bestemmingsplangebied.
- Algemene gebruiksregel: dit artikel geeft aan wat er in ieder geval onder verboden gebruik van gronden en opstallen ten opzichte van het bestemmingsplan wordt verstaan;

- Algemene aanduidingsregel: dit artikel bevat gebiedsaanduidingen die op meer dan één bestemming van toepassing zijn. Om de leesbaarheid te vergroten worden deze aanduidingen niet steeds per bestemming herhaald maar opgenomen in de algemene aanduidingsregel.
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene wijzigingsregels: dit artikel bevat wijzigingsregels die gelden voor het gehele bestemmingsplan om kleine afwijkingen bij begrenzingen te wijzigen;
- Algemene procedureregels: dit artikel geeft de te volgen procedure aan indien er ontheffing wordt verleend van het bestemmingsplan zoals in de regels opgenomen;
- Overige regels: dit artikel verwijst naar overige relevante wet- en regelgeving.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

6.2 Exploatieplan

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden in het bestemmingsplan waarin een bouwplan is opgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie 'anderszins' verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Indien de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden of de gemeente eigenaar is van de gronden, is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd.

Het bestemmingsplan Keenenburg V voorziet op de binnen de exploitatieplangrens opgenomen percelen in een nader uit te werken woongebied. De gronden zijn eigendom van de gemeente en een particuliere eigenaar. Met deze eigenaar is tot op heden geen overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal niet 'anderszins' is verzekerd. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.13 lid 3 Wro heeft dit exploitatieplan een globale inhoud.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door de eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning, dan wel voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten die na vaststelling van dit exploitatieplan worden gesloten;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
- c. vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen bouw- en aanlegactiviteiten dienen plaats te vinden;
- d. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

Voor het bestemmingsplan Keenenburg V is exploitatieplan opgesteld dat als separaat document tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan als ontwerp ter inzage zal worden gelegd. In het exploitatieplan is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

De procedure van het exploitatieplan is vanaf de fase van het ontwerp gelijk opgelopen met het bestemmingsplan. De zienswijzen tegen beide plannen worden dan ook gelijktijdig behandeld.

6.3 Conclusie

Uit de grondexploitatie van het exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar kan worden geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Draagvlak

Op 27 maart 2012 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten besproken en bediscussieerd in een openbare informatieavond in de Hoornbloem in Den Hoorn. Naast vermelding in de lokale krant zijn de direct omwonenden voor deze avond uitgenodigd. Tijdens deze avond zijn door de aanwezigen enkele voorstellen gedaan om de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten aan te passen. Nadat deze punten zijn besproken in de vergadering van de Raadscommissie Grondgebied op 2 april 2012 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten aangepast. Na deze aanpassingsronde zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten als beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan dit (ontwerp) bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 21 september 2012 tot en met 2 november 2012 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tevens is het plan langs elektronische weg beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad Midden-Delfland.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan (conform artikel 3.8 lid 1 sub b Wro) langs elektronische weg toegezonden aan die diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het geding zijn en aan het betrokken waterschap.

Er zijn zes schriftelijke zienswijzen ontvangen. In vaststellingsbesluit behorende bij dit bestemmingsplan is een samenvattend overzicht van de ingediende zienswijzen opgenomen, alsmede de beantwoording daarvan.

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan locatie Keenenburg V

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoek (natuurtoets)