BESTEMMINGSPLAN COMMANDEURSKADE 17, MAASLAND

Projectnr: HHD021
Datum: 17 oktober 2022

BESTEMMINGSPLAN COMMANDEURSKADE 17, MAASLAND

Projectnr:	HHD021
Rapportnr:	on01 221017 HHD021
Status	ontwerp
Datum:	17 oktober 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing 8
1.3 Vigerend bestemmingsplan 10

Hoofdstuk 2 Huidige situatie 13
2.1 Directe omgeving en plangebied 13

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie 15
3.1 Bebouwing en functies 15
3.2 Verkeer en parkeren 16
3.3 Groen en water 17
3.4 Beeldkwaliteitsnotitie 17

Hoofdstuk 4 Beleid 19
4.1 Nationaal niveau 19
4.2 Provinciaal niveau 20
4.3 Gemeentelijk niveau 23

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten 25
5.1 Milieu 25
5.2 Waarden 28
5.3 Waterparagraaf 31

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid 36
6.1 Financieel 36

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten 38
7.1 Algemeen 38
7.2 Planregels 38

Hoofdstuk 8 Procedure 40
8.1 Omgevingsdialoog 40
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 40
8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 40

Bijlagen toelichting 41

Bijlage 1 Voorlopig ontwerp nieuwe gemaal 41
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsnotitie 41
Bijlage 3 Vooronderzoek landbodem 41

Bijlage 4 Vooronderzoek waterbodem 41
Bijlage 5 Verkennend land- en waterbodemonderzoek 41
Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek Commandeurskade 17 41
Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek 41
Bijlage 8 Archeologisch inventariserend veldonderzoek 41
Bijlage 9 Soortgericht onderzoek 41
Bijlage 10 Watertoets 41
Bijlage 11 Omgevingsdialoog samenvatting enquête variantenstudie 41
Bijlage 12 Omgevingsdialoog gesprek 1 juni 2021 41

Regels 43

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 45
Artikel 1 Begrippen 45
Artikel 2 Wijze van meten 49

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 51
Artikel 3 Bedrijf 51
Artikel 4 Verkeer 53
Artikel 5 Water 54
Artikel 6 Leiding - Gemaal 56
Artikel 7 Waarde - Archeologie II 57
Artikel 8 Waarde - Archeologie III 59
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering 61

Hoofdstuk 3 Algemene regels 63
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 63
Artikel 11 Algemene bouwregels 63
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 64
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 64
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 65
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels 66
Artikel 16 overige regels 66

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 69
Artikel 17 Overgangsrecht 69
Artikel 18 Slotregel 69

Bijlagen regels 71

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 71
Bijlage 2 Monumentenlijst 71
Bijlage 3 Beeldkwaliteitsnotitie 71

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Commandeurskade 17, Maasland" van de gemeente Midden-Delfland.

1.1 Aanleiding en doel

De locatie aan de Commandeurskade 17 te Maasland is momenteel reeds in gebruik ten behoeve van het pompgemaal voor de commandeurspolder.

Het gemaal Commandeurspolder in Maasland is een gemeentelijk monumentaal pand, gebouwd in 1893. Het gebouw en de installaties voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Om het gemaal weer te laten voldoen aan de eisen van deze tijd, zijn flinke aanpassingen nodig en vervanging noodzakelijk. Omdat het pand een monument is, is dat niet in het huidige gemaal te realiseren en heeft het Hoogheemraadschap ervoor gekozen om te onderzoeken waar een nieuw gemaal kan worden gerealiseerd binnen deze polder. Er is hierbij gekeken naar het watersysteem, de toegankelijkheid van het gemaal, het grondeigendom, hoe het past in de omgeving en naar duurzaamheid.



Hoogheemraadschap Delfland is nu voornemens een nieuw gemaal te realiseren op het direct naastgelegen perceel. Tevens dienen dan enkele leidingen te worden aangelegd door het dijklichaam. Om ruimte te maken voor de leidingen dient tevens het bestaande 'bakhuisje' een paar meter in noordelijke richting te worden verplaatst. Voorliggend initiatief betreft een noodzakelijke ontwikkeling vanuit een veiligheidsoogpunt. Er dient een nieuw gemaal te worden gerealiseerd om de veiligheid en het goed functioneren van de polder te kunnen garanderen.

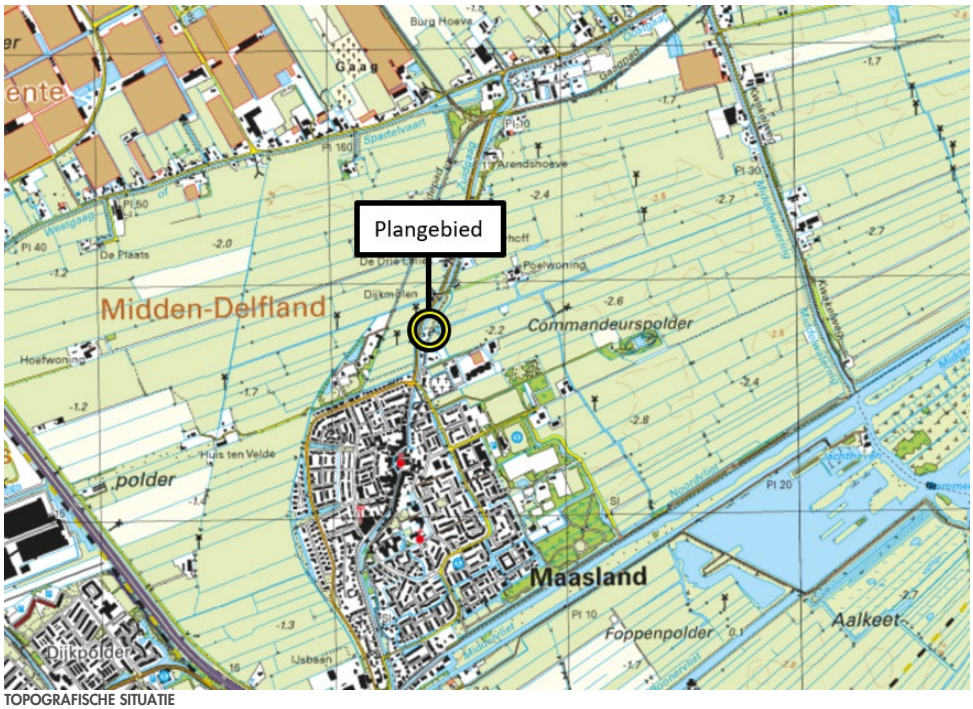
De installatie van het bestaande gemaal wordt uit bedrijf gesteld. Daarbij is het de wens van het hoogheemraadschap om in de toekomst de huidige dienstwoning een woonbestemming te geven en het gemaalgebouw mogelijk in te richten als een bed & breakfast (zoals in Schipluiden 'Pomphuis van Zouteveen'). Omdat de precieze wensen en inrichting nog niet bekend zijn is de wijziging van de bedrijfsbestemming van het bestaande gemaal naar een woonbestemming niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer de plannen definitief zijn zal hiervoor een separate procedure worden gevolgd.

Het nieuwe gemaal past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Delfland heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de toelichting en de regels voor het toestaan van voorgenomen ontwikkeling.

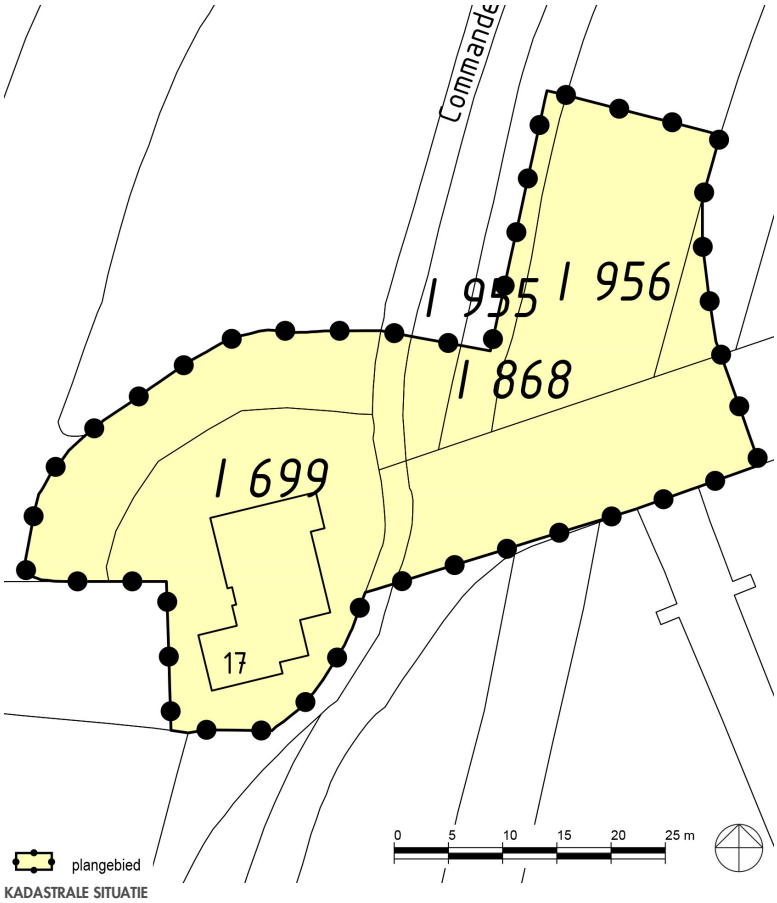
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



KADASTRALE SITUATIE

Onderstaande tabel bevat de perceelnummers, oppervlakten en eigenaren.

perceel	**oppervlakte**	**eigenaar**
I 699	545 m^2	Hoogheemraadschap Delfland
I 1329	2.530 m^2	Hoogheemraadschap Delfland
I 995	895 m^2	Hoogheemraadschap Delfland
I 868	705 m^2	Hoogheemraadschap Delfland
I 956	2.215 m^2	Hoogheemraadschap Delfland
I946	2.830 m^2	Staatsbosbeheer, erfpacht Natuurmonumenten

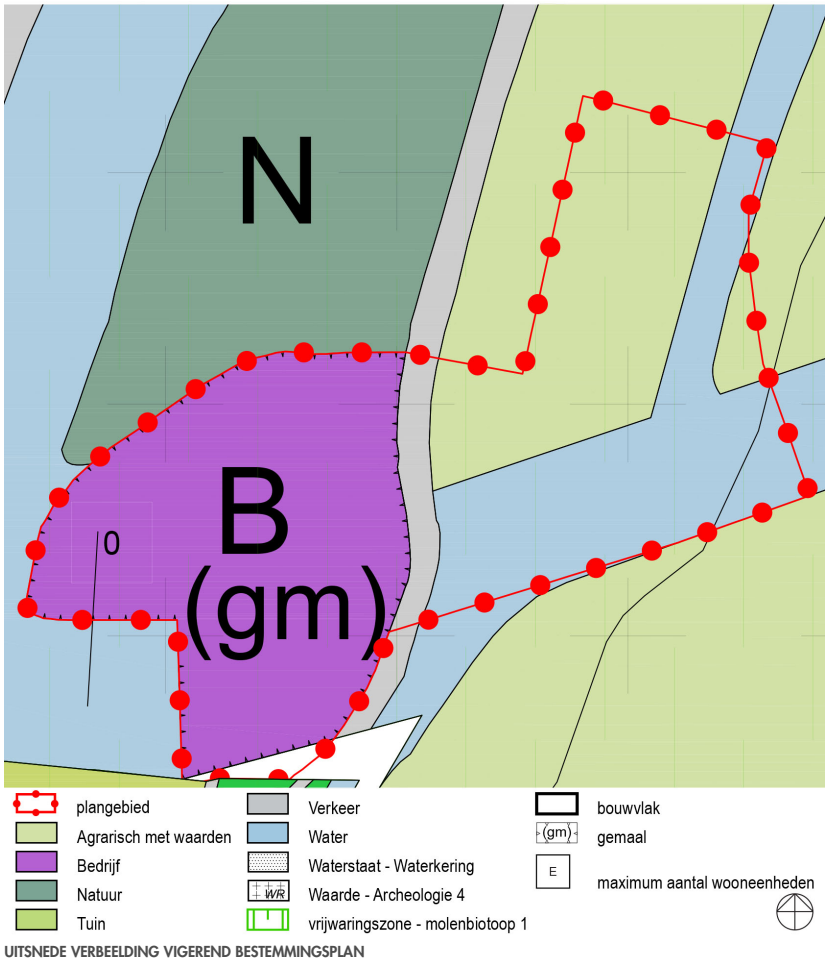
De totale oppervlakte van het de percelen bedraagt 9.720 m^2. Het plangebied is echter kleiner en beslaat enkel delen van de hierboven genoemde percelen en beslaat 1.780 m^2.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Gras":
- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 juni 2013;

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Daarnaast gelden er 2 herzieningsplannen:
- 1e herziening Buitengebied Gras, vastgesteld 26 maart 2019;
- 1e herziening Buitengebied Gras, vastgesteld 22 september 2020.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch met waarden', 'Verkeer' en 'Water'.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': uitsluitend een gemaal is toegestaan.

met daaraan ondergeschikt:
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b met dien verstande dat bestaande paardenfokkerijen zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder c tevens zijn toegestaan;
b. het behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van:
   1. open weidelandschap;
   2. karakteristiek slotenpatroon;

3. verkavelingspatroon;
4. zichtlijnen;
5. karakteristieke boerderijopritten;
6. verbinding tussen stad en platteland;
7. kreekruggen;
8. de specifieke ruimtelijke kwaliteiten per polder zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor:
a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, (openbare) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Water' zijn bestemd voor:
a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
b. verkeer te water.
Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bruggen worden gebouwd;

Daarnaast liggen er ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waterstaat - Waterkering'.
In het geval van 'Waarde - Archeologie 4' geldt een archeologisch onderzoek verplichting bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 100 m².
Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden met in acht neming van de bouwregels of ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken.

Herzieningen
In de herziening van 2019 zijn ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Daarnaast is de aanduiding 'overige zone - 1 opgenomen voor het gehele plangebied.

De hiervoor genoemde dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' komt hiermee te vervallen en onderstaande regelingen zijn van toepassing verklaard.

In het geval van 'Waarde - Archeologie 2' geldt een archeologisch onderzoek verplichting bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 50 m².

In het geval van 'Waarde - Archeologie 3' geldt een archeologisch onderzoek verplichting bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 100 m².

In het geval van de aanduiding 'overige zone - 1' zijn de gronde mede bestemd voor
- onderhoud aan en de inpassing van de N468, met dien verstande dat de weg zelf binnen de bestemming Verkeer dient te blijven;
- bij het gebruik onder a. behorende voorzieningen, zoals steunbermen, damwanden, groen, nutsvoorzieningen en water.

Conclusie
Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuw ondergronds gemaal ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' en ondergrondse leidingen ter plaatse van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Bedrijf'. Het gemaal kan niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

2.1 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING





ZICHT OP PLANGEBIED VANUIT DE COMMANDEURSKADE

2.1.1 Bebouwing en functies

De Commandeurskade betreft een doodlopende weg waaraan een drietal vrijstaande woningen is gesitueerd. Aan het einde van de Commandeurskade ligt het oude gemaal, welke vanaf de dorpskern enkel te voet te bereiken is. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische percelen en een natuurzone. Aan de westzijde wordt het plangebied begrens door het water van de Zuidgaag en de N468 (Molenweg).

2.1.2 Ontsluiting

Het plangebied is in de vigerende situatie vanaf de zuidzijde enkel te voet te bereiken. Het oude gemaal ligt op ongeveer 30 meter van de verharde en begaanbare toegangsweg (Commandeurskade).
Vanaf de noordzijde is het gemaal wel met een onverharde weg bereikbaar voor autoverkeer.

2.1.3 Groen en water

Het plangebied is aan de west- en oostzijde begrensd door waterlopen ten behoeve van de waterafvoer van het gemaal. Binnen het plangebied zijn aan de westzijde tevens een aantal bomen aanwezig en aan de noordzijde een aantal knotwilgen.

Een uitgebreide beschrijving over de ontstaansgeschiedenis en landschappelijke kenmerken van de locatie en omgeving zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan in bijlage 2.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

3.1 Bebouwing en functies

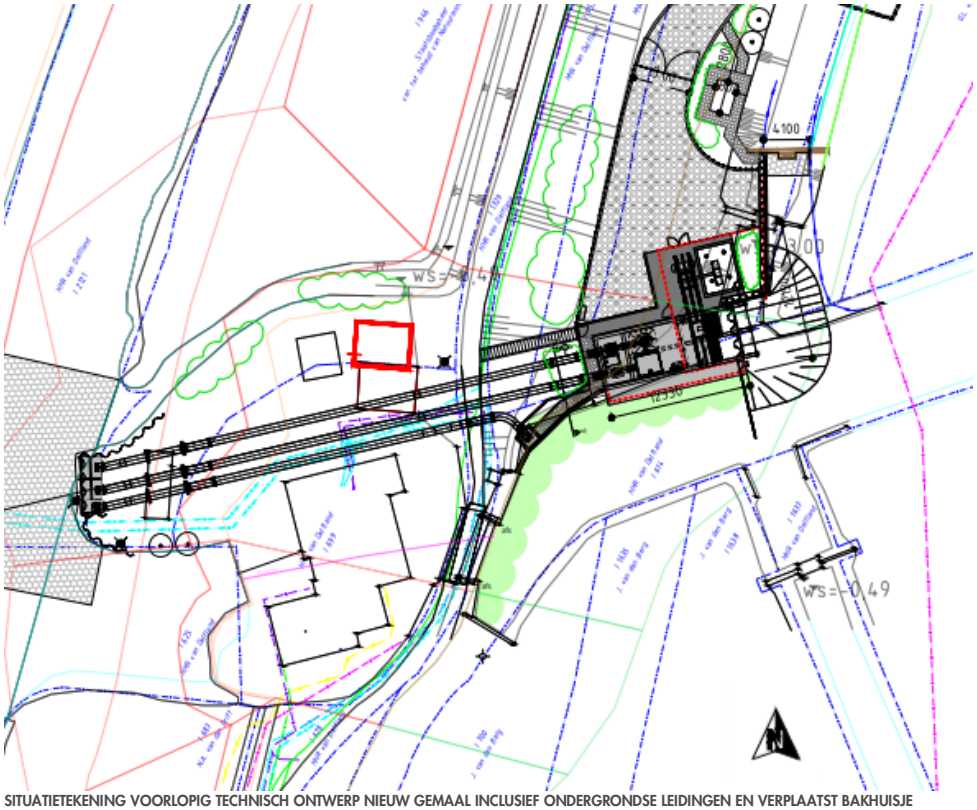
In de vigerende situatie is het oude gemaal gevestigd in het oude historische gemaal gebouw.
Dit gemaal Commandeurspolder in Maasland is een gemeentelijk monumentaal pand met een bedrijfswoning en daarnaast een monumentaal bakhuisje. Het gemaal is gebouwd in 1893.
Het bedrijfsgebouw en de installaties voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Het gebouw is niet stevig meer en inmiddels zijn de installaties ook aan vervanging toe. Om dit gemaal weer te laten voldoen aan de eisen van deze tijd, zijn flinke aanpassingen nodig en vervanging noodzakelijk. Omdat de monumentale panden niet mogen verdwijnen is het voornemen de oude gemaalinstallatie te ontmantelen en ten oosten van het oude gemaal een nieuw ondergronds gemaal te realiseren.



Op onderstaande afbeelding is schematisch weergegeven waar het nieuwe gemaal wordt voorzien. Het nieuwe gemaal zal ondergronds worden gerealiseerd en de afvoer van het water zal via de naast gelegen boezem plaatsvinden (conform de huidige situatie). Omdat het gemaal aan de oostzijde van de dijk wordt gerealiseerd dienen door het dijklichaam 3 leidingen te worden aangelegd.

Ter plaatse van de geprojecteerde leidingen is momenteel een bakhuisje aanwezig. Bij de realisatie van voorliggend initiatief kan dit niet op de huidige plek behouden blijven. Omdat het object een cultuurhistorisch waardevol object betreft wil het hoogheemraadschap het bakhuisje circa 3 meter naar het noorden opnieuw opbouwen. Omdat het oude gemaal ook een cultuurhistorische object betreft en de leidingen hier langs gaan, blijft dit gebouw behouden. Mogelijk dat door het verplaatsen van het bakhuisje ook een aantal knotwilgen gerooid moeten worden, er wordt echter gekeken om de knotwilgenrij zoveel mogelijk te behouden.

Ten noorden van het nieuwe gemaal komt een compact trafostation voor de voeding van het gemaal.



SITUATIETEKENING VOORLOPIG TECHNISCH ONTWERP NIEUW GEMAAL INCLUSIEF ONDERGRONDSE LEIDINGEN EN VERPLAATST BAKHUISJE

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het verkeer ten behoeve van de onderhoud van het nieuwe gemaal zal plaatsvinden via de noordzijde van het plangebied. Het verkeer zal daarbij gebruik maken van het reeds aanwezige onderhoudspad. Dwars door het plangebied is daarnaast een voetpad en fietspad aanwezig.

3.2.2 Parkeren

Ten behoeve van het nieuwe gemaal zal aan de noordzijde van het plangebied ruimte worden gereserveerd om eventuele onderhoudsvoertuigen tijdelijk te kunnen parkeren.

3.2.3 Ontsluiting

Het nieuwe gemaal zal worden ontsloten via een onderhoudspad welke in noordelijke richting aansluit op de Commandeurskade. De ontsluitingsweg is reeds aanwezig.

3.3 Groen en water

Binnen het plangebied is groen aanwezig in de vorm van een privé tuin en agrarische gronden. Daarnaast is het plangebied gelegen nabij verschillende water gangen.

3.4 Beeldkwaliteitsnotitie

Vanwege de diverse beleidsregels en beschermde status van de omgeving is een beeldkwaliteitsnotitie (zie bijlage 2, 4 oktober 2022) opgesteld met als doel het nieuwe gemaal op een juiste manier in te passen in het landschap en in harmonie met de omgeving en respect voor het gebouwen ensemble te positioneren en uit te werken. Voorafgaande aan de beeldkwaliteitsnotitie heeft er al een locatiestudie en -keuze plaatsgevonden voor deze locatie.

Het ruimtelijk en beeldende kader dient te passen binnen het beleid en het fysieke landschap.
In het beeldkwaliteitplan is beschreven op welke wijze wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden en is het technisch ontwerp van het gemaal uitgewerkt in 3D beelden.

Hierna zijn enkele beelden opgenomen.



3D- IMPRESSIES

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt. In de NOVI benoemt het Rijk benoemt 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de maatschappelijke opgaven en de rol van het Rijk in het uitvoeren van deze opgaven. De maatschappelijke opgaven zijn in vier prioriteiten samengevat:

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

Bovendien is de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot, waardoor verschillende belangen betreft ruimtelijke ontwikkelingen nu en dan botsen. Hoewel wordt gestreefd het implementeren van de diverse belangen, is dit niet altijd mogelijk. Soms dienen scherpe keuzes gemaakt te worden en moeten belangen afgewogen worden. Om dit te bewerkstelligen omvat de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan vóór enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit op een terrein dat in de huidige situatie fungeert als gemaal. Het gemaal moet echter verplaatst worden waardoor het huidige historische gebouw haar functie verliest. Het historische gebouw zal worden behouden. Het initiatief draagt daarmee bij aan Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen voortkomend uit het SVIR aan de orde. Verdere toetsing aan het Barro is daarmee tevens niet aan de orde.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Kleine projecten worden volgens jurisprudentie niet direct gezien als stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is het voornemen om een nieuw ondergronds gemaal te realiseren ter vervanging van het bestaande gemaal. Het bestaande gemaal voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Het beleid is eenvoudiger, transparanter en toegankelijker gemaakt voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Al het sectorale beleid is samengevoegd in een digitaal systeem, dubbele teksten zijn er uit gehaald en samenhang is inzichtelijker gemaakt. Hiermee is een einde gekomen aan sectorale visies en nota's. Het beleid kan nu modulair worden aangepast en daarmee kan het Omgevingsbeleid doorontwikkeld worden richting inwerkingtreding van de Omgevingswet.

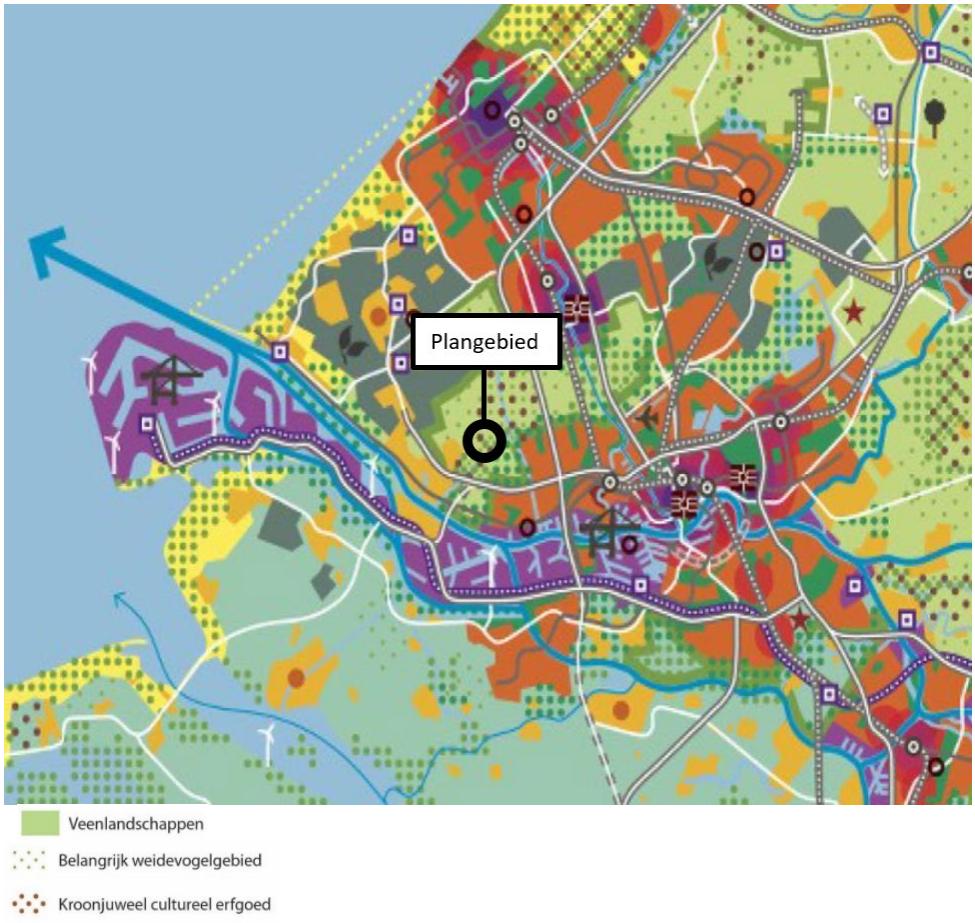
Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om 1 Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken.

De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:
- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Ruimtelijke hoofdstructuur
De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:
- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via h.o.v. verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;

- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie



RUIMTELIJKE HOOFDSTUCTUURKAART

Programma Ruimte
Een nieuwe versie van het Programma ruimte is gelijktijdig met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld en in werking getreden. Het nieuwe Programma ruimte heeft een iets andere opzet gekregen dan voorheen. Er is gekozen om het algemene beleid zoveel mogelijk bij elkaar te zetten in de Omgevingsvisie. Een deel van het beleid uit het oude Programma ruimte is daarom overgezet naar de Omgevingsvisie. Het resterende deel van het Programma ruimte bevat vooral locatie specifieke en programmatische gegevens. Het gaat om een nadere invulling en uitwerking van een aantal ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. De 3 ha kaart en de tabellen met locaties groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied is terug te vinden in het nieuwe Programma ruimte.

Ambitie
Zuid-Holland is een strategisch gelegen, vruchtbare delta, grotendeels onder zeeniveau, met een dalende bodem en mede daardoor met een uniek gevarieerd kust-, veen- en rivierenlandschap. In dit gebied hebben inwoners het landschap gevormd en bewoonbaar gemaakt door inpoldering. Ook hebben onze inwoners het gebied verbonden met de rest van de wereld. In de loop der eeuwen heeft zich in Zuid-Holland een meerkernig stedelijk netwerk ontwikkeld. Een centrum van handel, cultuur en wetenschap, met als kenmerk en kracht de diversiteit aan mensen, landschap en economie. Een dynamische delta die altijd dreigingen heeft weten om te zetten in kansen.

Zuid-Holland is kwetsbaar voor veranderingen, zoals globalisering, klimaatverandering, demografische trends en nieuwe technologie. In het laaggelegen deltagebied heeft de klimaatverandering grote ruimtelijke, economische en sociale gevolgen. Zuid-Holland is als open economie gevoelig voor de gevolgen van globalisering. De segregatie neemt toe. Onze energie-intensieve economie heeft, zoals ook benoemd in het klimaatakkoord van Parijs, alleen toekomst als wordt overgegaan tot verduurzaming. Daarnaast zorgt de trek naar de stad voor een toenemende

druk op onze schaarse ruimte. Tegelijkertijd herbergt deze regio een groot reservoir van talent, creativiteit en ondernemerskracht.

De Provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. Onze ambities zijn de kaders waarbinnen wij ruimte geven.

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Conclusie
Voorliggend plan sluit aan bij de ambitie klimaatbestendige delta. Het nieuwe gemaal is noodzakelijk om de achtergelegen polder te beschermen tegen de steeds grotere invloeden van het omringende water.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de voorwaarden die gelden voor inpassen, aanpassen of transformeren. Wanneer er een beschermingscategorie geldt, gelden aanvullende voorwaarden.

Het plangebied ligt binnen de volgende aanduidingen:
- Regionale waterkering;
- Gebieden met waterkwantiteitsnormen en waterschappen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Ontgrondingen;
- Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën;
- Cultureel erfgoed;
- Gebieden met verplichte peil besluiten.

In de Omgevingsverordening zijn voor al deze aanduidingen regels opgenomen waaraan moet worden voldaan. De ontwikkeling van het nieuwe gemaal voldoen aan de regels met betrekking tot de diverse waterfuncties en ontgrondingen en zorgt voor een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie.
Voor de toetsing aan de regels met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland is onderzoek gedaan en wordt verwezen naar paragraaf 5.2.3.

Op onderstaande afbeelding zijn de diverse aanduidingen zichtbaar van de kaart Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën. In het kader van de ruimtelijke impact van een ontwikkeling is daarvan de aanduiding 'kroonjuweel cultureel erfgoed' van specifiek belang.



Een bestemmingsplan voor een locatie binnen de aanduidingen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende aspect ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan.
Voor voorliggende ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2) opgesteld waarin is aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie niet aantast.

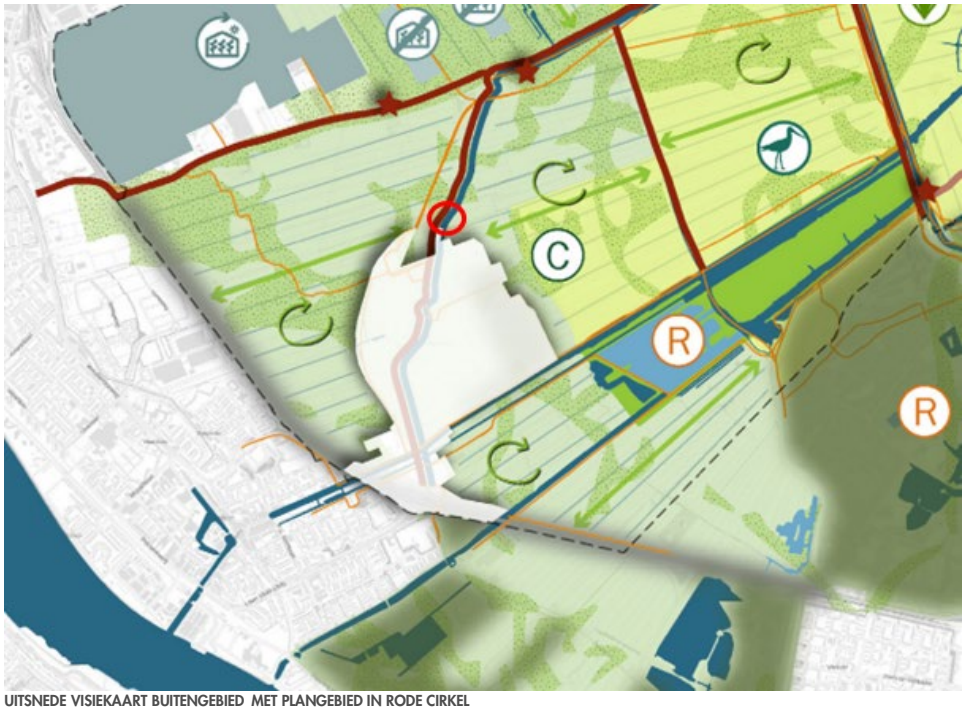
Conclusie
Het nieuwe gemaal is noodzakelijk om een veilige waterhuishouding te kunnen garanderen. Voor de aspecten die van toepassing zijn is in deze toelichting een verantwoording opgenomen. Voorliggend initiatief past binnen de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Omgevingsvisie van gemeente Midden-Delfland

De Omgevingsvisie van gemeente Midden-Delfland, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 2021, biedt een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. Deze visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Deze onderdelen zijn in samenhang bekeken en vertaald naar de fysieke leefomgeving van de toekomst. Het is een volwaardige visie die gebaseerd is op bestaand beleid en bestaande beleidsvisies, aangevuld met een aantal grote ontwikkelingen die op ons afkomen en opgaven waar we voor staan. Denk daarbij aan energietransitie, klimaatadaptatie, woningbouwplannen, ambities uit de visie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland en infrastructurele projecten.
De omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen die ambities en opgaven een plek geeft in de gemeente. Op regelmatige basis actualiseert de gemeenteraad de omgevingsvisie aan de ontwikkelingen die zich op dat moment voordoen.

Vanwege de groene kwaliteiten is de gemeente samen met het landschappelijk deel van de buurgemeenten aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap en ligt er een belangrijke rol bij de gemeente voor het versterken van het economisch vestigingsklimaat binnen de dynamische regio. De gemeente Midden-Delfland fungeert als uitloopgebied en groene long voor 2,3 miljoen inwoners van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Zij vinden dichtbij huis een authentiek polderlandschap met vele cultuurhistorische kwaliteiten en hebben via de historische linten, vaarten, fietspaden, toegang tot de rust en ruimte die in de stad niet aanwezig is. De visie met de belangrijkste opgaven voor het buitengebied benoemd op hoofdlijnen is weergegeven in onderstaande afbeelding.



UITSNEDE VISIEKAART BUITENGEBIED MET PLANGEBIED IN RODE CIRKEL

Analyse
Voorliggend initiatief betreft een noodzakelijke ontwikkeling vanuit een veiligheidsoogpunt. Er dient een nieuw gemaal te worden gerealiseerd om de veiligheid en het goed functioneren van de polder te kunnen garanderen. Daarnaast wil de gemeente Midden-Delfland haar cultuurhistorie en karakteristieke panden bewaren en behouden. Het oude gemaal betreft een cultuurhistorisch waardevol pand en zal worden behouden.
Voorliggend plan houd rekening met de historische watergang en tast het bestaande lint niet aan.

Conclusie
Voorliggend initiatief past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Midden-Delfland.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.
Er worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Om die reden zijn diverse milieu aspecten niet onderzocht. In dit bestemmingsplan worden de volgende aspecten beschreven:

1. milieu;
    - Bodem;
    - Bedrijven en milieuzonering;
    - Luchtkwaliteit;
    - Externe veiligheid
2. waarden;
    - Archeologie
    - Cultuurhistorie
    - Natuurwaarden
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

Wettelijk kader
Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (hierna: Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming
De Wbb regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Uitgangspunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van het plangebied of de projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging.

De volgende uitgangspunten overheersen:

a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet altijd nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

5.1.1.2 Analyse

Situatie in het plangebied
Het plangebied ligt in de Commandeurspolder in het 'Buitengebied Gras' en heeft als bestemming bedrijf, agrarisch met waarden, verkeer en water.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving hiervan zijn glastuinbouwbedrijven aanwezig (geweest). Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied voor grondwater en er is geen bodemkwaliteitskaart opgesteld voor het gebied.

Om de huidige land- en waterbodemkwaliteit inzichtelijk te maken hebben bureau Kragten en Ortageo meerdere onderzoeken uitgevoerd in het kader van de locatiestudie voor het nieuwe gemaal. De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

1. Een landbodem vooronderzoek: "Nieuw gemaal Commandeurspolder: landbodem vooronderzoek conform NEN 5725" (13-11-2020, MIL20.122). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.
2. Een waterbodem vooronderzoek: "Nieuw gemaal Commandeurspolder: waterbodem vooronderzoek conform NEN5717" (15-01-2021, MIL21.011). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.
3. Een verkennend land- en waterbodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Variantenstudie gemaal Commandeurspolder: verkennend land- en waterbodemonderzoek" (31-05-2021, MIL21.049). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 5.
4. Verkennend bodemonderzoek NEN5740 en NEN5897 Commandeurskade 17 in Maasland (19-08-2022, 217853/R01). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 6

Landbodem

Op basis van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek Commandeurskade 17 (19-08-2022) blijkt het volgende:

- Ter plaatse van boring nr. 04 onderzoek is op een diepte van 0,6 tot 1,2 m – mv een zwakke brandstofgeur en een zwakke bijmenging met kolengruis aangetroffen. Na analyse blijkt dat de laag licht verontreinigd is met zink, molybdeen en matig verontreinigd is met lood. De grond is bemonsterd met een steekbui, hierin zijn geen verhoogde gehalten voor minerale olie producten aangetroffen. Deze grond is geclassificeerd als "industrie".
- De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK en drins. Deze grond is geclassificeerd als "wonen".
- De ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen. Deze grond is geclassificeerd als "wonen".
- In het grondwater ter plaatse van de bestaande peilbuis zijn geen verontreinigde stoffen aangetoond.
- Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en er is in de factie < 20 mm geen asbest aangetoond is het halfverhardingsmateriaal van de toegangspad.

Ter plaatse van boring 04 wordt voor lood de tussenwaarde overschreden. Ten gevolge hiervan kunnen eventuele graafwerkzaamheden niet zonder meer worden uitgevoerd. Een nog uit te voeren aanvullend onderzoek moet uitwijzen onder welke procedures graafwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Op basis van de bekende informatie wordt verwacht dat het om een spot gaat van een geringe omvang.

Op basis van het laatst uitgevoerde bodemonderzoek kan voldoende aannemelijk worden gemaakt dat de milieukwaliteit van de landbodem geschikt is voor de nieuwe bedrijfsbestemming.

Waterbodem

Waterbodem Lange Molensloot

Vanwege het historische en huidige gebruik van de gronden in de Commandeurspolder kunnen in de waterbodem van de Lange Molensloot (aan de polderzijde van het nieuwe gemaal) licht verhoogde gehalten met zware metalen, PAK, PCB, OCB, minerale olie en PFAS worden verwacht. Hoewel met eerder uitgevoerd onderzoek in het oostelijke deel van de Commandeurspolder (2012) in de waterbodem slechts licht verhoogde gehalten aan minerale olie zijn aangetoond, kunnen door de onttrekkend werking in de nabijheid van het gemaal aan de Commandeurskade evenwel hogere gehalten aan verontreiniging worden verwacht.
Op basis van de (inmiddels verlopen) Waterbodemkwaliteitskaart wordt verwacht dat vrijkomende baggerspecie uit de Commandeurspolder verspreidbaar is op de aangrenzende percelen. Eventueel af te voeren baggerspecie is als landbodem, vanwege de lichte verontreiniging met minerale olie, echter mogelijk niet-toepasbaar.

Waterbodem Zuidgaag

Op basis van de (inmiddels verlopen) Waterbodemkwaliteitskaart en vrij recent uitgevoerd waterbodemonderzoek in de directe omgeving (2015) worden in de waterbodem van de Zuidgaag licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PCB, PAK en minerale olie verwacht. Vrijkomende baggerspecie is mogelijk niet verspreidbaar (als landbodem) over de aangrenzende percelen, doch mogelijk wel als klasse B waterbodem.

Aanbevelingen
Voor de aanwezige waterbodem gelden de volgende aanbevelingen:
Ten behoeve van de aanleg van het nieuwe gemaal aan de Commandeurskade wordt aanbevolen om de kwaliteit van de waterbodem ter plaatse van de inlaatzijde (Commandeurspolder) alsook ter plaatse van de uitlaatzijde (Zuidgaag) vast te stellen door middel van een verkennend waterbodemonderzoek conform NEN 5720 en volgens de strategie voor lintvormig water met een normale onderzoeksinspanning (LN), waarbij het Standaard-analysepakket wordt aangevuld met PFAS (adviespakket 30 PFAS).

5.1.1.3 Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.
Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aanbevolen een aanvullend (water)bodemonderzoek uit te voeren.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding
Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:
- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse
Omgevingstype
Het voorliggend plangebied ligt aan de rand van een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.
Invloed plan op de omgeving
Het plan betreft de realisatie van een ondergronds elektrisch gemaal welke zo goed als geen geluids-, trillingen-, geur- of stofhinder veroorzaakt. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving en is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai niet noodzakelijk.

Invloed omliggende inrichtingen op plan
Middels voorliggend initiatief worden geen gevoelige functies mogelijk gemaakt. Het plan vormt daarom geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

5.1.2.3 Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Luchtkwaliteit

5.1.3.1 Inleiding
Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3.2 Analyse
Effecten initiatief op luchtkwaliteit
In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Onderhavig project betreft de realisatie van een elektrisch gemaal en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Milieueffectrapportage

5.1.4.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.4.2 Analyse

Op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. hoeft voor de realisatie van een gemaal geen m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. De realisatie van een gemaal komt namelijk niet voor op de C- en/of D-lijst zoals beschreven in het besluit m.e.r. In voorliggend geval is daarom tevens geen aanmeldnotitie noodzakelijk

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.4.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.1.5 Externe veiligheid

5.1.5.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe kwetsbare functies is het aspect externe veiligheid van toepasing. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaats vinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Het nieuwe gemaal betreft geen beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object conform artikel 1 van het BEVI, aangezien er geen personen verblijven op deze locatie. Op grond van het feit dat geen personen aanwezig zijn, zal de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de N468 niet toenemen. Een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico, waarbij aandacht is voor zelfredzaamheid en beheersbaarheid is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.5.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 2 en 3). Voor de gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 2' geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 50 m². Voor de gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 3' geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 100 m². Het initiatief overschrijdt deze grenzen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek daarom noodzakelijk.

In december 2020 is door onderzoeksbureau BAAC een bureauonderzoek uitgevoerd (BAAC Rapport V-20.0314). Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7.

Uit het bureau onderzoek is gebleken dat de kans groot is dat waarden uit de ijzertijd - Romeinse tijd en late-middeleeuwen - nieuwe tijd bewaard zijn gebleven. Deze verwachting dient verder onderbouwd te worden middels een inventariserend veldonderzoek.

In april 2021 is daarom door onderzoeksbureau BAAC tevens een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (BAAC Rapport V-20.0314). Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 8.

Uit het inventariserend veldonderzoek is gebleken dat nabij de Commandeurskade eventuele archeologische resten worden bedreigd bij de bouw van het nieuwe gemaal. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Een proefsleuvenonderzoek vormt de meest geëigende methode om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in één keer uit te sluiten of vast te stellen.
Indien vanwege wateroverlast een proefsleuvenonderzoek niet mogelijk is, kan gekozen worden de werkzaamheden archeologisch te begeleiden. Dat betekent dat bij het aantreffen van archeologische resten doorgestart wordt naar een opgraving.
Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding dient een (door het bevoegd gezag goedgekeurd) Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, zijn vastgelegd.

Momenteel is het nog niet mogelijk een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Middels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is in de regels een onderzoeksverplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat er een nader archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn wel cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het oude gemaal betreft een gemeentelijk monument van de gemeente Midden-Delfland.

De locatie ligt onderaan de dijk aan de rand van de polder. De locatie is cultuurhistorisch gezien altijd het punt van afwatering van de Commandeurspolder geweest. Om de openheid van de polder te behouden is er gekozen voor een ondergronds gemaal.

Daarnaast is er tevens een oud 'bakhuisje' aanwezig binnen het plangebied.

Het oude gemaal gebouw en het bakhuisje zullen behouden worden. Het bakhuisje zal wegens de geplande werkzaamheden voor de leidingen een aantal meters in noordelijke richting worden verplaatst. In het kader van de geplande verplaatsing zal het oude huisje tevens in glorie worden hersteld.

Ter plaatse van het oude gemaal gebouw zal in de toekomst mogelijk een functiewijziging plaatsvinden. De gedachte is herbestemming van het oude gemaal en dienstwoning: de omzetting van de bestemming van de voormalige dienstwoning en het oude gemaal naar de functie 'Wonen', eventueel met de functie 'Bed & Breakfast'. Omdat de precieze uitwerking nog niet bekend is, is er voor gekozen deze functiewijziging nu buiten dit bestemmingsplan te laten en hiervoor een separate planologische procedure te volgen.

Door de realisatie van het nieuwe gemaal ondergronds zal er, door de beperking van nieuwe bovengrondse objecten, maar een beperkte verstoring van het zicht op het cultuurhistorisch waardevolle ensemble plaats vinden. De waarde van het ensemble blijft daarmee behouden.

Het bakhuisje behoort tot het monumentale ensemble. Ook de landschappelijke setting moet behouden blijven. De knotwilgen vormde de afscheiding van het oorspronkelijke molenerf en hebben een cultuurhistorische waarde. Bij herbouw van het bakhuisje zou beter van reconstructie gesproken kunnen worden waarbij gepleit wordt voor een compleet en juist ontwerp van de oorspronkelijke indeling en uitstraling (incl. oven en schoorsteen).

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura2000-gebied.
Een deel van de NatuurNetwerkNedrland (NNN) aanduiding ligt over de gronden van de het bestaande gemaal, maar zijn in het vigerend bestemmingsplan niet als Natuur aangeduid zoals de direct ten noorden gelegen gronden van de Vlietlanden. De begrenzing van de aanduiding NNN lijkt in deze op te hoog schaal niveau te zijn gedaan en daarmee een deel van bedrijfsgronden mee te hebben genomen waar geen hoge natuurwaarden aanwezig zijn. Bij voorliggende ontwikkeling worden de bestaande gezonde bomen grenzend aan de Vlietlanden behouden om daarmee een goed overgang van de bedrijfsgronden naar het Natuurgebied te verkrijgen. De Vlietlanden worden met de ontwikkeling niet aangetast. Verstoring van Natuurwaarden is dan ook niet of minimaal aan de orde.

De aanleg van het gemaal zal het beeld en de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden niet significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Verstorende effecten

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

De ontwikkeling betreft een, voor het grootste deel, ondergrondse watervoorziening. Gezien de aard en beperkte omvang van het plan en werkelijke fysieke bestaande situatie kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie
Op 1 juli 2021 is het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Op basis hiervan is voor de aanleg van onder meer waterbouwprojecten geen vergunning Wet natuurbescherming in het kader van de stikstofdepositie benodigd.

Soortenbescherming
In 2020 is door Van der helm milieubeheer een soortgericht onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, vogels en weekdieren. De rapportage is opgenomen als bijlage 9. Deze is vanaf moment van vaststelling 3 jaar geldig. In het bakhuisje zijn geen huismussen of vleermuizen aangetroffen, wel wordt geadviseerd om in de periode april-mei 2023 twee vervolg onderzoeken voor de huismus uit te voeren. Huismussen zijn flexibel en kunnen in de tussentijd het bakhuisje hebben ingenomen als nestplaats (in tegenstelling met de conclusie uit het eerdere uitgevoerde onderzoek). Tevens wordt geadviseerd om een werkprotocol op te stellen.

Voor vleermuizen is het bakhuisje niet geschikt. Het bakhuisje bevat geen geschikte openingen en kieren om in te verblijven.

Omdat er nu nog geen renovatie van het oude gemaal zal plaatsvinden is nader onderzoek naar huismussen in het oude gemaal nog niet noodzakelijk. Bij een volgende procedure voor de functiewijziging van het oude gemaal zal dit onderzoek wel moeten worden verricht.

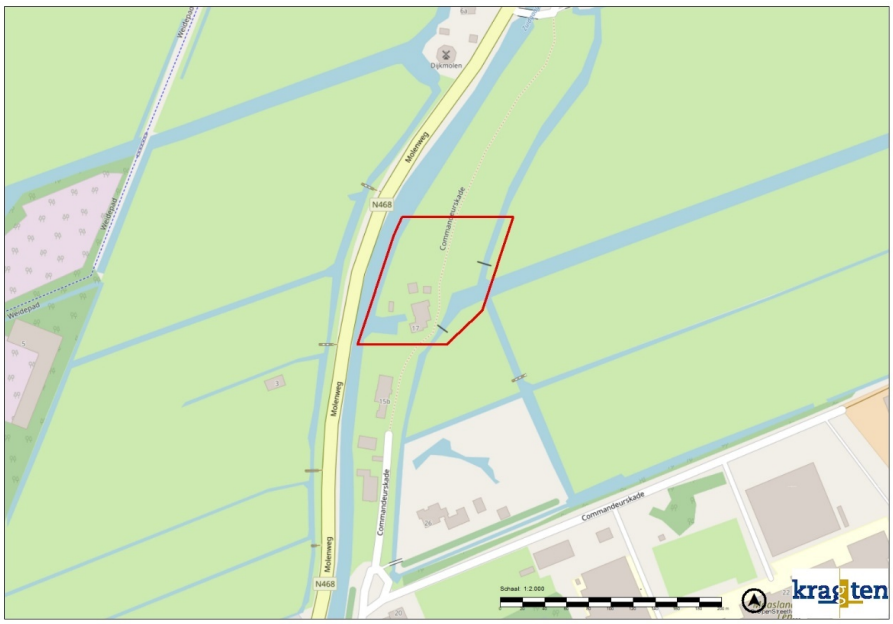
Bescherming van houtopstanden
Er zullen geen houtopstanden worden gekapt.

5.2.3.3 Conclusie
Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Delfland en op deze locatie wil het Hoogheemraadschap een nieuw gemaal realiseren. Uit de variantenstudie is naar voren gekomen dat de voorkeurslocatie van het nieuwe gemaal nabij het bestaande gemaal ligt en dat de voorkeur uit gaat naar een ondergronds gemaal omdat dit de minste objecten bovengronds veroorzaakt en daarmee het minst afbreuk doet aan het monumentale ensemble dat hier aanwezig is.

Om het nieuwe gemaal te kunnen realiseren moet een nabijgelegen monumentaal bakhuisje enkele meters worden verplaatst zodat leidingen ondergronds kunnen worden aangelegd naar de Zuidgaag. Tevens wordt de halfverharding ten behoeve van de bereikbaarheid van het gemaal vervangen. De sloten nabij het gemaal worden verlegd ten behoeve van het nieuwe gemaal en er worden natuurvriendelijke oevers ontwikkeld aan de westzijde van het nieuwe gemaal. Om het nieuwe gemaal te voorzien van stroom wordt aan de noordzijde een compact station geplaatst.



BEGRENZING PLANLOCATIE (IN RODE OMKADERING)

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een samenvatting van de watertoets welke in bijlage 10 is toegevoegd.
De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

De verschillende overheidslagen hebben hun waterbeleid vastgelegd in diverse beleidsdocumenten. De algemene strekking met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen betreft:

- het scheiden van het schone hemelwater en het vuile afvalwater;
- het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein, of middels een gezamenlijke voorziening heeft de voorkeur boven afvoer via het oppervlaktewater.

5.3.3 Watersysteem

Om inzicht te geven in de water huishoudkundige situatie is er door bureau Kragten een watertoets uitgevoerd (27 september 2022). De watertoets is als bijlage 10 toegevoegd.

5.3.3.1 Bodem en maaiveld

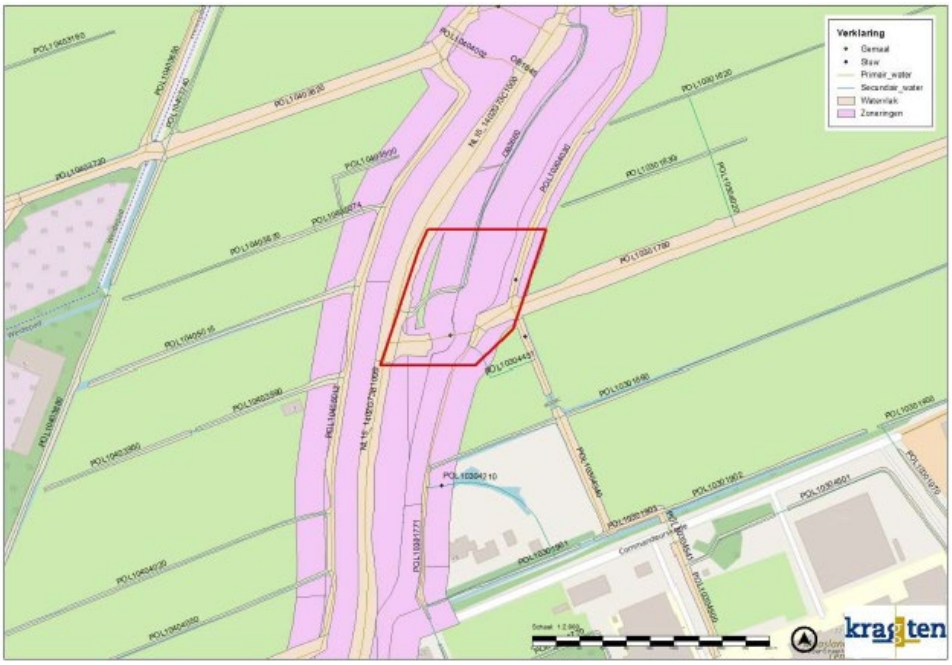
Bodemopbouw
Het bodemtype nabij de planlocatie betreft moerige gronden, namelijk kleiige Liedeerdgronden. Dit bodemtype heeft over het algemeen een slechte doorlatendheid.

Het maaiveld varieert binnen de projectlocatie vanwege de aanwezige waterkering. Het maaiveld van de polder ligt op NAP – 2,00 m terwijl de kruin van de waterkering op NAP + 0,20 m ligt.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater in en nabij het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding. De richting waarin water afstroomt wordt bepaald door het gemaal Commandeurspolder. Dit gemaal zorgt voor een constant peil in de polder. Er vindt in de huidige situatie afvoer plaats richting de Zuidgaag.

Het maatgevend peil in deze polder bedraagt NAP - 2,95 m.



UITSNEDE LEGGERKAART

5.3.3.3 Grondwater

De grondwatergegevens uit een peilbuis nabij de planlocatie zijn gemeten in de jaren 80 dus niet van recente datum. Op basis van deze gegevens fluctueert de grondwaterstand tussen NAP -2,75 m en NAP -2,5 m. Dit is ongeveer 0,5 m-mv tot 0,75 m-mv aan de polderzijde. Er zijn onvoldoende meetgegevens beschikbaar om de gemiddeld hoge grondwaterstand (GHG) te bepalen. De ondiepe grondwaterstand betekent dat het lastig is om oppervlakkig hemelwater vast te houden en te infiltreren.

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Uit bovenstaande afbeelding (bron: legger hoogheemraadschap Delfland) blijkt dat het plangebied in of nabij een gebied ligt waarin de volgende waterschapsbelangen een rol spelen:

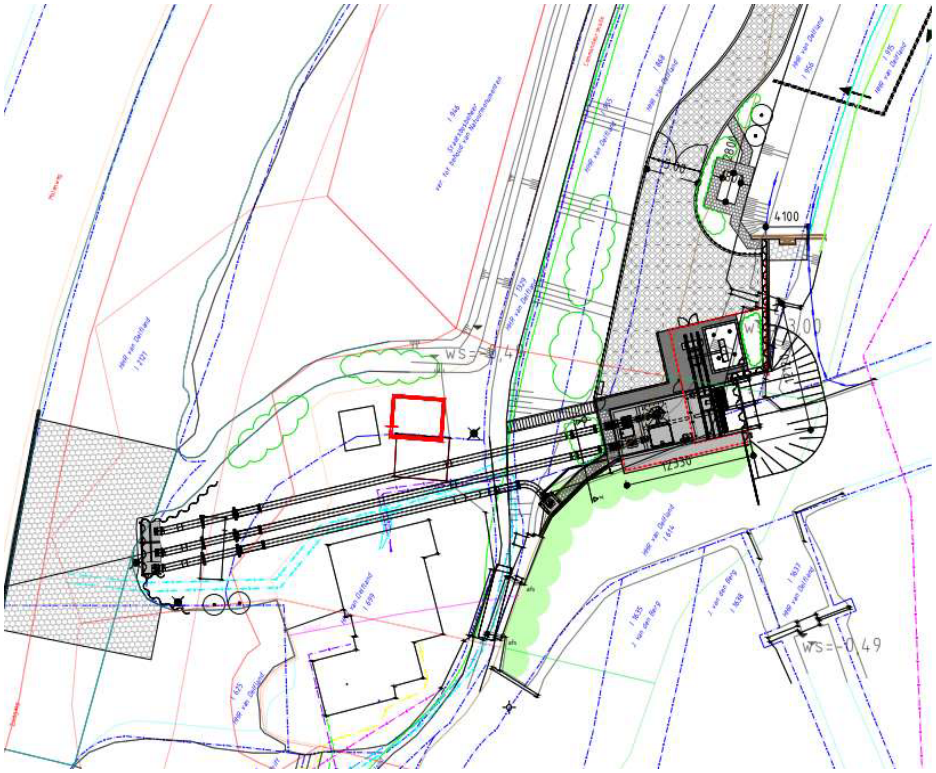
- Regionale Waterkering;

In het kader van voorliggend initiatief wordt tevens een projectplan waterwet opgesteld door het Hoogheemraadschap.

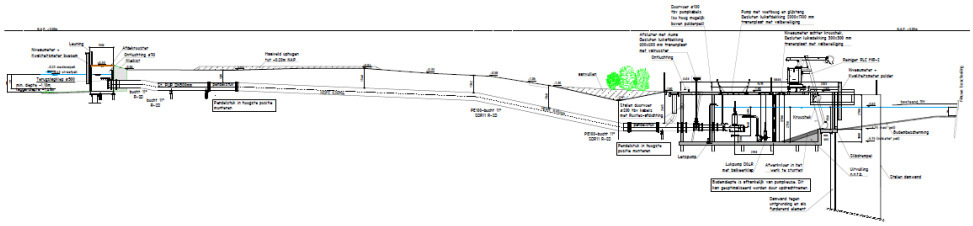
5.3.4 Hemelwater en wateropgave

5.3.4.1 Verhard oppervlak

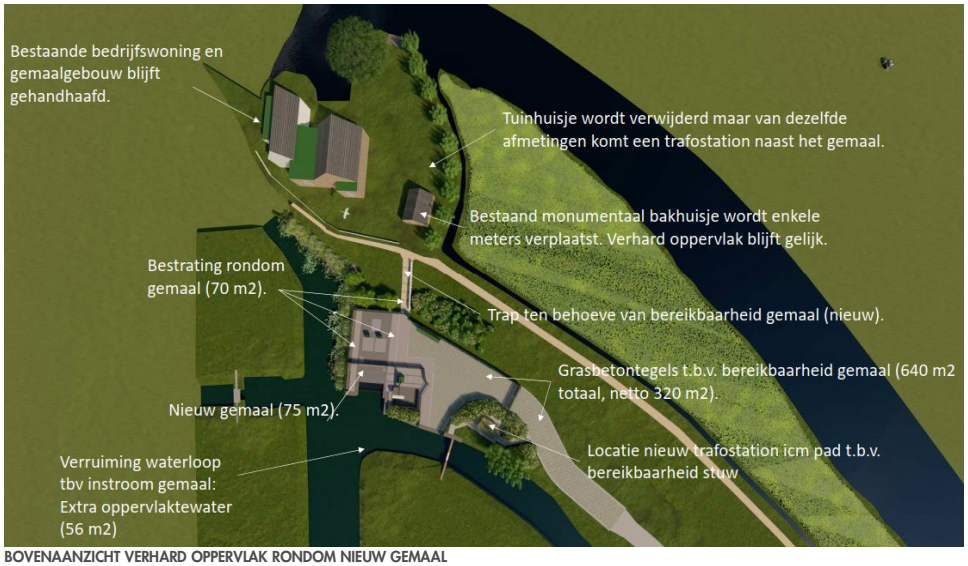
Bij de ontwikkeling van het nieuwe gemaal ontstaat nieuw verhard oppervlak. Er wordt een nieuw ondergronds gemaal aangelegd waarvan het dek en de direct omliggende (half)verharding en het toegangspad onder verhard oppervlak valt. Het voorlopig technisch ontwerp, dwarsdoorsnede en het bovenaanzicht in onderstaande figuren geven een beeld van wat er ondergrond- en bovengronds wordt gerealiseerd. In bijlage 1 is een grotere versie van het voorlopig technisch ontwerp en de dwarsdoorsnede toegevoegd.



SITUATIETEKENING VOORLOPIG TECHNISCH ONTWERP NIEUW GEMAAL INCLUSIEF ONDERGRONDSE LEIDINGEN EN VERPLAATST BAKHUISJE



DWARSDOORSNEDE NIEUW GEMAAL EN NIEUWE LEIDINGEN NAAR BOEZEM



BOVENAANZICHT VERHARD OPPERVLAK RONDOM NIEUW GEMAAL

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in de huidige en nieuwe situatie.
In de eerste kolom staat het type verharding. In de tweede kolom staat het verhard oppervlak van de bestaande situatie. De derde kolom geeft de afname van verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak staat in de vierde kolom. De laatste kolom geeft het verhard oppervlak van de nieuwe situatie.

Omschrijving	Bestaand m^2	Nieuw m^2
Bestaande gemaal gebouw	200	200
Schelpenpad naar bestaand gemaal	270	
Dek en bestrating rondom nieuwe gemaal installatie		145
Halfverharding rondom gemaal en in toegangsweg		320
Totaal	470	665

De totale toename van de verharding is 665 -470 = 195 m^2.

Het verhard oppervlak neemt alleen toe aan de oostkant van de waterkering (in de Commandeurspolder). Het verhard oppervlak neemt wel enigszins toe. Echter bij hevige neerslag veranderd de situatie nauwelijks, omdat in deze polder nauwelijks sprake is van infiltratie van water. Bij hevige neerslag stroomt water in de huidige situatie ook af naar de waterlopen en wordt door het gemaal uit de polder gepompt.

5.3.4.2 Bergingsopgave

Volgens het convenant klimaat adaptief bouwen in Zuid-Holland dient een groot deel van 50 mm neerslag van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein te worden opgevangen en vertraagd te worden afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd. Aangezien het verhard oppervlak met 195 m^2 toeneemt, bedraagt volgens het convenant klimaat adaptief bouwen de bergingsopgave 9,75 m^3 (afgerond 10 m^3).

Volgens de handreiking watertoets voor gemeenten waar de watersleutel kan worden gehanteerd bedraagt de bergingsopgave voor de planlocatie 19 m^3. De watersleutel is daarmee maatgevend en wordt gehanteerd voor deze locatie.

Het extra te realiseren oppervlak aan oppervlaktewater bedraagt volgens de watersleutel 56 m^2. Aangezien de locatie van de watercompensatie een polder betreft en de grondwaterstand zich op grofweg 0,5 à 0,75 m-mv bevindt, is het vasthouden van hemelwater geen realistische optie. De bodem is slecht doorlatend en het grondwaterpeil staat hier vlak onder het maaiveld, waardoor het zowel lastig is om hemelwater vast te houden in een retentiebekken als hemelwater te infiltreren. In overleg met Hoogheemraadschap Delfland is daarom de voorkeur gevallen op het bergen van hemelwater door het uitbreiden van het oppervlaktewater.

Aangezien het aanwezige oppervlaktewater (de sloten POL10301790 en POL10304030) geregeld worden door het gemaal, past deze bergingsoptie binnen de eisen van het convenant klimaatadaptief bouwen. Dit past tevens binnen de recent aangepaste normering voor het weidevogelkerngebied in de Commandeurspolder, waar het natter mag worden.

5.3.5 Conclusie

Het kan niet voorkomen worden te bouwen binnen de beschermingszone van de binnen het projectgebied gelegen waterkering (alle ontwikkelingen vinden plaats binnen de beschermingszone). De stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid van de waterkering mag echter niet worden aangetast. Bij de ontwikkeling van het plan dient rekening gehouden te worden met de bescherming van de waterkering en het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden hieraan.

In verband met het toenemend verhard oppervlak zal regenwatercompensatie gerealiseerd moeten worden door het aanwezige oppervlaktewater uit te breiden met een oppervlak van minimaal 56 m^2. Het huidige ontwerp is hier op aangepast waardoor wordt voldaan aan de watercompensatie. De werkzaamheden zijn watervergunningplichtig.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt in dit hoofdstuk daarom een korte financiële toelichting gegeven. Daarnaast worden in hoofdstuk 8 de procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Kostenverhaal
Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie
De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3 Algemene regels
Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 t/m 9 De bestemmingen

De meeste bestemmingen zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- een bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 10)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 11)
Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 12)
In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene aanduidingsregels (artikel 13)
In dit artikel is de bescherming van de molenbiotoop geregeld.

Algemene afwijkingsregels (artikel 14)
In dit artikel zijn alle afwijkingsregels opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 15)
Dit artikel betreft alle wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Overige regels (artikel 16)
Indien verwezen wordt naar andere (wettelijke) regelingen dan is in dit artikel bepaald dat deze dienen te worden gelezen als op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp plan

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (artikel 17)
Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 18)
Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:
1. Omgevingsdialoog
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Omgevingsdialoog

In 2021 heeft een omgevingsdialoog plaats gevonden voor enerzijds locatiebepaling van het nieuwe gemaal en anderzijds inpassing van het nieuwe gemaal op de beoogde nieuwe locatie. Naast direct omwonenden zijn ook belangenorganisaties benaderd om deel te nemen aan de bijeenkomsten. Het Hoogheemraadschap heeft zelf gesprekken gevoerd met natuurmonumenten inzake de nabijgelegen vlietlanden.

- In januari 2021 is een enquête uitgezet in de omgeving en bij de verschillende belangen verenigingen waarbij gevraagd is wat de omgeving belangrijk vindt bij de locatie keuze voor een nieuw gemaal (een samenvatting van deze enquête is toegevoegd in bijlage 11. De input uit de omgeving is meegenomen in de variantenstudie. In de variantenstudie zijn een tweetal locaties beschouwd en daaruit is naar voren gekomen dat de locatie achter het bestaande gemaal de voorkeurslocatie is voor een nieuw gemaal.
- Op 14 april 2021 heeft een digitaal informatiemoment plaats gevonden waarbij ongeveer 12 mensen uit de directe omgeving aanwezig waren. Zij hebben tijdens en na afloop van de bijeenkomst reactie gegeven op de voorkeurslocatie.
- Op 1 juni 2021 heeft vervolgens met een kleine delegatie van de omwonenden nogmaals een digitaal overleg plaats gevonden waarbij de reactie vanuit de omgeving is verduidelijkt. Deze input is meegenomen in de uitwerking van het ontwerp en toegevoegd in bijlage 12.
- De omgeving en belanghebbende zijn in week 30 van 2021 door middel van een (digitale) brief geïnformeerd over de stand van zaken rondom het nieuwe gemaal. Tevens is in deze brief een terugkoppeling gedaan over wat er is gedaan met de eerdere opmerkingen. Ook is een eerste visualisatie toegestuurd om een indruk te geven van de aanpassingen ten opzichte van het eerdere ontwerp.
- Op 2 september 2021 heeft een bewonersinformatiemoment plaats gevonden ter plaatse van de planlocatie. De directe omgeving in de gelegenheid gesteld tot het nader bekijken van de tekeningen, het stellen van vragen en het geven van feedback op de plannen. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij vooral de direct omwonenden ontmoet. Zij gaven aan dat de eerdere opmerkingen in hun ogen goed zijn verwerkt en dat het ontwerp nu minder stenig en hard overkomt dan eerder. Er is nog wel gesproken over de vorm van het hekwerk rondom het nieuwe gemaal. Belangrijk aandachtspunt is dat het hekwerk niet gemakkelijk is te beklimmen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan zal de omgeving nog worden geïnformeerd over het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft een iets ander beeld dan eerder is geschetst door de bewoners.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan 'Commandeurskade 17, Maasland' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn drie vooroverlegreacties ontvangen. Alleen de reactie van het Waterschap heeft geleid tot aanpassing. De watertoets is aangepast en deze is vervangen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Commandeurskade 17, Maasland' word ter inzage gelegd.
Het verslag van de terinzagelegging en de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zal te zijner tijd in deze toelichting worden opgenomen.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Voorlopig ontwerp nieuwe gemaal
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsnotitie
Bijlage 3	Vooronderzoek landbodem
Bijlage 4	Vooronderzoek waterbodem
Bijlage 5	Verkennend land- en waterbodemonderzoek
Bijlage 6	Verkennend bodemonderzoek Commandeurskade 17
Bijlage 7	Archeologisch bureau onderzoek
Bijlage 8	Archeologisch inventariserend veldonderzoek
Bijlage 9	Soortgericht onderzoek
Bijlage 10	Watertoets
Bijlage 11	Omgevingsdialoog samenvatting enquête variantenstudie
Bijlage 12	Omgevingsdialoog gesprek 1 juni 2021

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Commandeurskade 17, Maasland' van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.
BPCommandeursk17-on01met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 achtererf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.8 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bed & breakfast
een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten.

1.11 bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.12 bedrijfs- of dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.14 bestaande gebouwen, bouwvlakken, situaties of functies
gebouwen, bouwvlakken, situaties of functies die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bevi-inrichting
bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.19 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bouwen
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.26 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.27 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.28 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.29 erf
al dan niet bebouwd perceel dat voorzien is van een bouwvlak en direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw.

1.30 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 geluidsgevoelige objecten
woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.32 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.33 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen
voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.34 landschapsontwikkelingsplan
het Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland® 2025 zoals door de raad van de gemeente Midden-Delfland is vastgesteld op 8 december 2009.

1.35 landschapswaarde
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.36 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.37 normaal beheer en onderhoud
het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.38 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, apparatuur voor telecommunicatie wordt hieronder niet begrepen.

1.39 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.40 peil
voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
1.66 permanente standplaats kampeermiddel
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende het gehele jaar.

1.41 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten
de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.42 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.43 voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.44 zijerf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': uitsluitend een gemaal is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. indien in de bestaande situatie al meerdere wooneenheden aanwezig zijn binnen een hoofdgebouw, geldt in het geval dat:
   1. het aantal woningen binnen het hoofdgebouw is of wordt verminderd dan wel,
   2. het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk is of wordt gesloopt of anderszins teniet gaat;
c. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de maatvoeringaanduiding 'maximale goot en bouwhoogte' of 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient overigens het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt;

d. gebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd;
e. de afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2,5 m;
f. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlakte	max. goothoogte	max bouwhoogte
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen	50 m^2	3 m	6 m
erf- en terreinafscheidingen			2 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde			5 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
c. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2 onder e ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

a. de inhoud mag niet meer bedragen dan de inhoud zoals is toegestaan op basis van bestaande rechten op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
b. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
c. indien de uitbreiding niet passend is binnen het bestaande bouwvlak, mag het bouwvlak eenmalig overschreden worden, met dien verstande dat de uitbreiding te allen tijde binnen de bestemming Bedrijf gerealiseerd dient te worden;
d. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
f. uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te verkrijgen;
g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.4.2 Afwijkende goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zoals bepaald in lid 3.2 onder e, met inachtneming van het volgende:

a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
b. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het vergroten van de goot- en bouwhoogte geen afbreuk doet aan en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding beeldkwaliteit;
c. in afwijking van het bepaalde onder b, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, (openbare) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
b. verkeer te water;

alsmede voor:
c. natuurvriendelijke oevers;
d. ondergeschikt groen;
e. bruggen inclusief landhoofden ten behoeve van langzaam verkeer;
f. het behoud en het herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van:
- karakteristiek slotenpatroon;
- historische kades.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:
a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een nieuwe brug bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder c, met inachtneming van het volgende:
a. aangetoond dient te worden dat het technisch of financieel onmogelijk is een minimale doorvaarhoogte van 1,5 m en/of een minimale doorvaarbreedte van 3 m te realiseren;
b. de nieuwe brug mag niet leiden tot een beperking van de vaarroutes zoals opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

5.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 5.1 onder f én de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. óf indien de ingrepen passend zijn binnen de ontwikkelingsrichting per polder zoals aangegeven in het Landschapsontwikkelingsperspectief.

Artikel 6 Leiding - Gemaal

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gemaal' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor ondergrondse en/of bovengrondse leidingen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.2 onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen, de veiligheid van de betrokken leidingen niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gemaal' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

6.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 6.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 7 Waarde - Archeologie II

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie II' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

a. Alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
b. Indien uit het in lid 7.2 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

c. De verplichting als bedoeld in lid 7.2 onder a geldt niet indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. één of meerdere gebouwen ten behoeve waarvan bodemverstoringen in een gebied van maximaal 50 m^2 optreden en/of tot maximaal 40 cm –maaiveld worden uitgevoerd;
    3. het plaatsen van een bouwwerk dat uitsluitend bestemd is voor archeologisch onderzoek, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
d. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 7.2 onder a, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 7.2 onder b, zijn 7.2 onder c.1 en 7.2 onder c.2 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord 7.2 onder b is overeenkomstig van toepassing.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

a. Het is verboden om op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie II ' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:
    1. bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 50 m^2 en/of een diepte dieper dan 40 cm –maaiveld, waartoe wordt gerekend saneren, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
    3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
    5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    6. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

b. Het verbod als bedoeld in 7.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
   1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 7.2 van toepassing is;
   2. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
   3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
   4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning;
   5. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 50 m^2 en/of diepte van maximaal 40 cm –maaiveld;
   6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

c. Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.

d. Indien uit het in lid 7.3 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

e. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 7.3 onder c, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 7.3 onder d, zijn 7.3 onder b.4, en 7.3 onder b.5 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in lid 7.3 onder d is overeenkomstig van toepassing.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart als 'Waarde - Archeologie II' aangewezen gronden te wijzigen of (gedeeltelijk) te verwijderen, indien:

a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het niet langer noodzakelijk is dat het bestemmingsplan ter plaatse voorziet in behoud en bescherming van archeologische waarden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie III

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie III' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

a. Alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
b. Indien uit het in lid 8.2 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
c. De verplichting als bedoeld in lid 8.2 onder a geldt niet indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. één of meerdere gebouwen ten behoeve waarvan bodemverstoringen in een gebied van maximaal 100 m^2 optreden en/of tot maximaal 40 cm –maaiveld worden uitgevoerd;
    3. het plaatsen van een bouwwerk dat uitsluitend bestemd is voor archeologisch onderzoek, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
d. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 8.2 onder a, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 8.2 onder b, zijn 8.2 onder c.1 en 8.2 onder c.2 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord 8.2 onder b is overeenkomstig van toepassing.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

a. Het is verboden om op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie III' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:
    1. bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m^2 en/of een diepte dieper dan 40 cm –maaiveld, waartoe wordt gerekend saneren, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
    3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
    5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    6. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
b. Het verbod als bedoeld in 8.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
    1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 8.2 van toepassing is;
    2. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
    3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning;
5. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 100 m^2 en/of diepte van maximaal 40 cm –maaiveld;
6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

c. Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
d. Indien uit het in lid 8.3 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
e. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 8.3 onder c, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 8.3 onder d, zijn 8.3 onder b.4, en 8.3 onder b.5 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in lid 8.3 onder d is overeenkomstig van toepassing.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart als 'Waarde - Archeologie III' aangewezen gronden te wijzigen of (gedeeltelijk) te verwijderen, indien:

a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het niet langer noodzakelijk is dat het bestemmingsplan ter plaatse voorziet in behoud en bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien aangetoond wordt dat hiervoor toestemming is verleend door de waterkeringbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

11.2 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien meer bestaande vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn. In dit geval geldt dat nieuwbouw uitsluitend mogelijk is na sanering van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen waarbij ten hoogste 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer mag bedragen dan 300 m^2.

11.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenten.

11.4 Afstand tot waterlopen

De afstand van gebouwen tot waterlopen bedraagt ten minste:

a. 4 m tot hoofdwatergangen;
b. 1,5 m tot waterlopen, met dien verstande dat de afstand van kassen tot deze waterlopen tenminste 1 m bedraagt.

11.5 Landhoofden

Landhoofden behorende bij bruggen zijn toegestaan op bestemmingen grenzend aan de bestemming Water.

11.6 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Overige zone - 1

13.1.1 omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - 1' zijn de gronden tevens bestemd voor:

a. onderhoud aan en de inpassing van de N468, met dien verstande dat de weg zelf binnen de bestemming Verkeer dient te blijven;
b. bij het gebruik onder a. behorende voorzieningen, zoals steunbermen, damwanden, groen, nutsvoorzieningen en water.

13.1.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken behorende bij de functie als genoemd in lid 13.1.1 worden gebouwd. Hiervoor gelden, in aanvulling op de bepalingen bij de andere ter plaatse voorkomende bestemming(en), de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

13.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in de gronden met deze gebiedsaanduiding de volgende werken en werkzaamheden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, uit te voeren ten behoeve van het onder 13.1.1 genoemde gebruik:
    1. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
    2. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere (hoog)opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.
b. Het verbod onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    1. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
c. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:
    1. de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
    2. het belang van de goede waterhuishouding niet wordt geschaad.
d. Binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 1' komen omgevingsvergunningenstelsels voor werken en werkzaamheden uit de van toepassing zijnde enkelbestemmingen van Hoofdstuk 2 te vervallen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
c. uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te verkrijgen.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.2 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de bouwaanduiding bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2 teneinde het aantal wooneenheden in het hoofdgebouw te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

a. de wijziging is uitsluitend van toepassing op monumenten zoals opgenomen in Bijlage 2;
b. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
c. na splitsing bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2;
d. het gebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
e. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – dient behouden te blijven;
f. de splitsing mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
g. indien er sprake is van en rijks- en gemeentelijke monument dient de initiatiefnemer een positief advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en/of de gemeentelijke monumentencommissie te overleggen.

14.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
d. de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

14.4 Afstand tot waterlopen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4 teneinde de afstand tot waterlopen te verkleinen indien de initiatiefnemer een positief advies van het Hoogheemraadschap van Delfland heeft ontvangen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

15.2 Waarde archeologie

15.2.1 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen Waarde - Archeologie II en Waarde - Archeologie III geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 16 overige regels

16.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

16.2 Parkeren

16.2.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen, gronden en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

16.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 16.2.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden voor afwijking, zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

16.2.3 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 16 lid 16.2.1 en kan in dat kader voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

16.2.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

16.3 Voorwaardelijke verplichting water

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken wordt niet eerder verleend dan wanneer voldoende watercompensatie is gerealiseerd.
b. Aan de hand van de waterbergingsnormen van het Hoogheemraadschap van Delfland, die gelden op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, wordt bepaald of er sprake is van voldoende watercompensatie;
c. De watercompensatie dient zo mogelijk in het plangebied te worden gerealiseerd of anders in hetzelfde peilvak.
d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning toestemming geven voor het afwijken van het bepaalde in lid b en c, indien op een andere manier in de compensatie wordt voorzien. De alternatieve watercompensatie moet instemming hebben van de waterbeheerder.

16.4 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken wordt niet eerder verleend dan wanneer wordt voldaan aan de uitgangspunten en materiaallijst zoals gesteld in paragraaf 3.2 van het beeldkwaliteitsnotitie opgenomen als bijlage 3 bij de regels.
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning toestemming geven voor het afwijken van het afwijken van de randvoorwaarden. De omgevingsvergunning voor afwijking van het beeldkwaliteitsplan wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldkwaliteit. Afwijkingen mogen derhalve alleen van ondergeschikte aard zijn en/of een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering opleveren. Hiervoor is advies ingewonnen van een landschapsdeskundige.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'regels van het bestemmingsplan Commandeurskade 17, Maasland'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Monumentenlijst

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsnotitie