

omgevingsvergunning

Sionsdreef nabij 4, Den

Hoorn

Gemeente Midden-Delfland



Planstatus: concept

Plan identificatie: NL.IMRO.1842.OVSionsdreefnabij4-C001

Datum: 2022-10-18

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made | dhr. R. van den Heuvel

Kenmerk Buro SRO: SR210400

Opdrachtgever: Bedrijvenschap Harnaschpolder

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleid en regelgeving	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4 Onderzoek	18
4.1 Milieueffectrapportage	18
4.2 Waterhuishouding	19
4.3 Archeologie	20
4.4 Bodem	21
4.5 Geluid	21
4.6 Luchtkwaliteit	22
4.7 Ecologie	23
4.8 Milieuzonering	24
4.9 Externe veiligheid	25
4.10 Verkeer en parkeren	27
4.11 Duurzaamheid	28
5 Economische uitvoerbaarheid	30
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op bedrijventerrein Harnaschpolder nabij nummer 4 aan de Sionsdreef te Den Hoorn een nieuwe vestiging van Kwik-Fit mogelijk te maken. De nieuwe vestiging is voor Kwik-Fit, in verband de sluiting/ uitplaatsing van haar vestiging gelegen aan de Abtswoudseweg 2D te Delft, nodig voor behoud van regionale marktdekking.

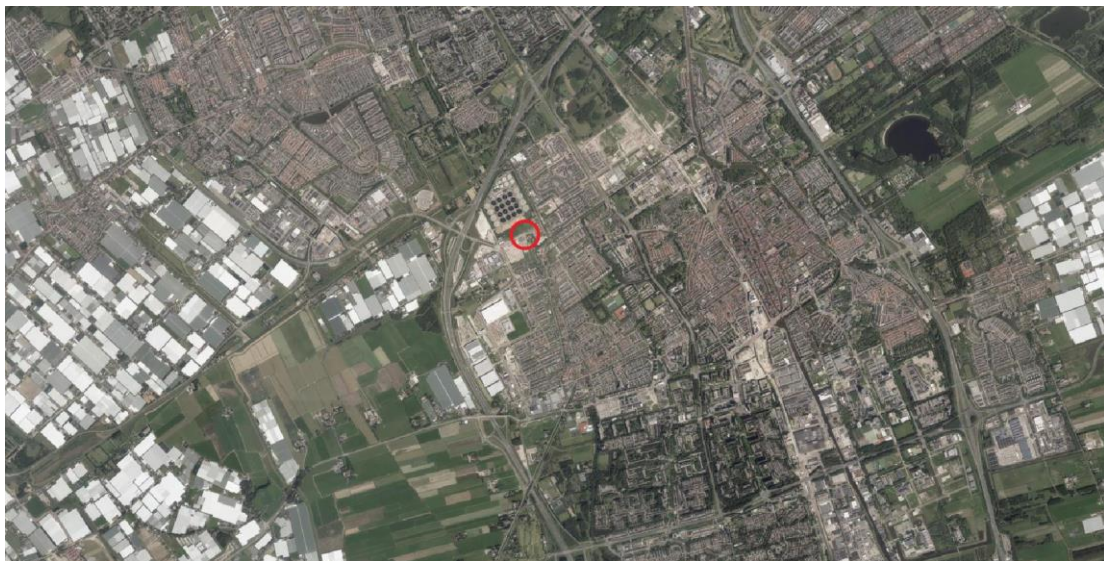
Voor de ontwikkeling is bij de gemeente Midden-Delfland een principeverzoek ingediend. De gemeente Midden-Delfland heeft een positief principebesluit genomen over het verzoek. Wel heeft het college enkele voorwaarden gesteld aan het plan, die in acht zijn genomen in het plan.

Voor de gronden in het plangebied is het bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord 2014' (vastgesteld op 27 september 2016) van kracht. Hierin hebben deze gronden de bestemming 'Verkeer'. De gewenste nieuwbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. In dit geval wordt een uitgebreide procedure doorlopen. Een dergelijke vergunning kan worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de hierbij relevante belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief. Behalve op het ruimtelijke aspect wordt daarbij onder meer ingegaan op de (toekomstige) beleidskaders, milieuaspecten en de financiën.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sionsdreef nabij nummer 4 op bedrijventerrein Harnaschpolder te Den Hoorn. De planlocatie is gelegen in het noordelijke deel van het bedrijventerrein Harnaschpolder. De locatie grenst aan kinderopvang ZON! aan de zuidzijde en MeeGaa Substrates B.V. aan de oostzijde (aan de andere zijde van de watergang). Aan de westzijde en de noordzijde zijn lege kavels en andere bedrijven gelegen. Verder naar het zuiden en oosten van het plangebied zijn woningen gelegen. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Schipluiden, sectie H, percelen 3609, 3915 en 2489 en gedeelten van 3829 en 3832. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.586 m².

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

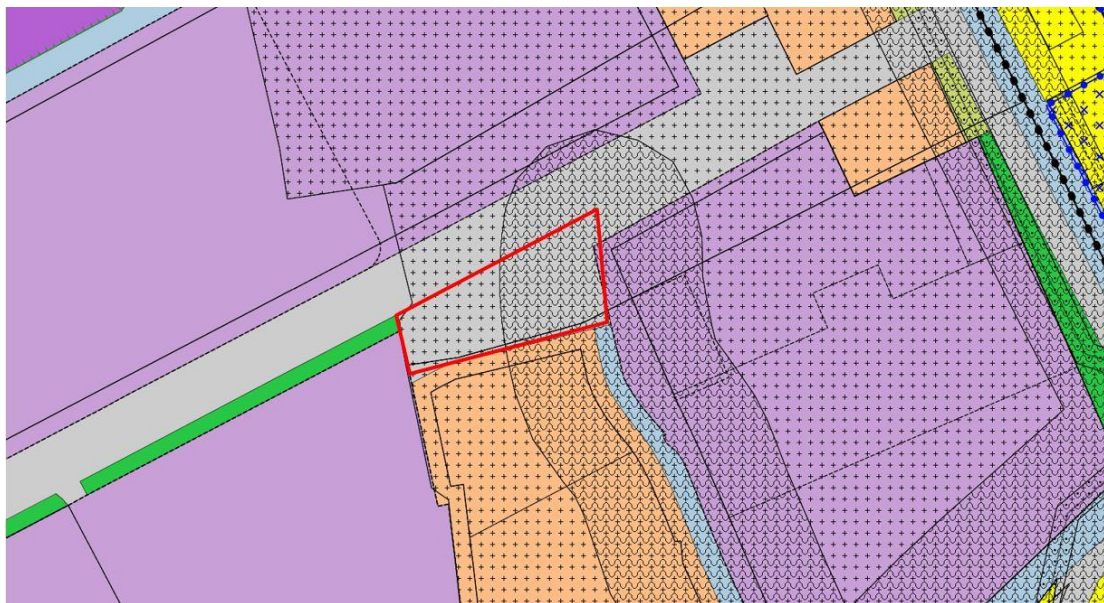


Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord 2014' (vastgesteld op 27 september 2016).

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord 2014'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord 2014' (plangebied is rood omkaderd)

De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing op het plangebied.

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer'.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is verplicht behalve wanneer het gaat om één of meerdere gebouwen waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 50 m² en/of ten behoeve waarvan bodemverstoringen tot maximaal 40 cm onder het maaiveld worden uitgevoerd.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is verplicht behalve wanneer het gaat om één of meerdere gebouwen waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m² en/of ten behoeve waarvan bodemverstoringen tot maximaal 40 cm onder het maaiveld worden uitgevoerd.

De met 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden zijn behalve de andere aldaar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de waterhuishouding, instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszones en bij deze functies behorende waterstaatkundige voorzieningen. Er mogen hier geen gebouwen worden gebouwd. Wel kan door het bevoegd gezag worden afgeweken indien de bij de bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Gezien het voorgaande is het voorgenomen plan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid kent en een buitenplanse afwijking op grond van de 'kruimellijst' evenmin tot de mogelijkheden behoort, is medewerking slechts mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van de (milieu)wetgeving. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de resultaten uit de overleg- en inspraakmomenten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de gronden van het plangebied niet in gebruik en deze zijn dan ook braakliggend. Het plangebied bestaat, zoals eerder beschreven, uit meerdere percelen. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een kinderopvang en enkele woningen. Het plangebied wordt gescheiden van deze kinderopvang doormiddel van een bomenrij. Ten oosten van het plangebied is een watergang gelegen en aan de andere zijde van deze watergang is het bedrijf MeeGaa Substrates B.V. gevestigd. Direct ten westen van het plangebied bevindt zich de inrit ten behoeve van de kinderopvang. Ten westen en ten noorden van het plangebied bevindt zich een braakliggende kavel. Ten noorden van het plangebied bevinden zich een grasveld en de AWZI Harnaschpolder.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van het plangebied in de bestaande situatie.



Impressie bestaande situatie (bron: Bedrijvenschap Harnaschpolder)

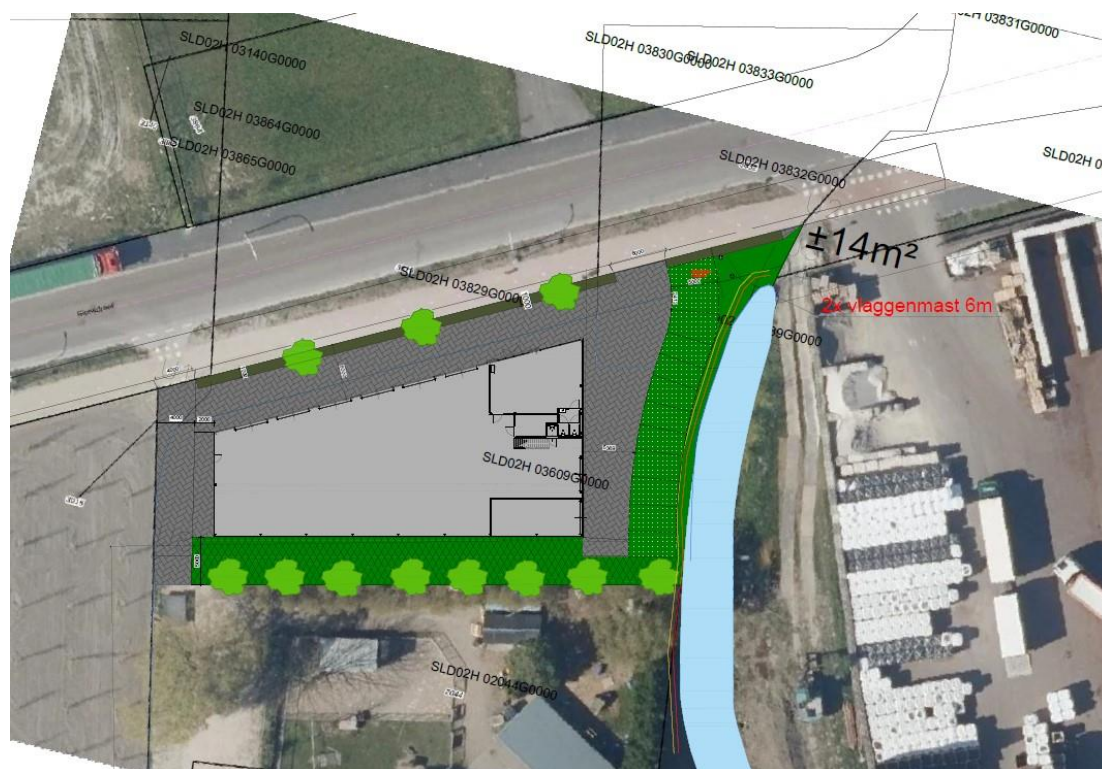


Impressie bestaande situatie (bron: Bedrijvenschap Harnaschpolder)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Sionsdreef een reparatie- en servicebedrijf voor auto's ten behoeve van een vestiging van Kwik-Fit mogelijk te maken. Het nieuw te bouwen bedrijfspand zal een bedrijfsoppervlakte krijgen van ca. 636 m² bvo op de begane grond en ca. 99 m² kantoor/kantineruimte op de eerste verdieping. In totaal gaat het daarmee om 735 m² bvo. De bouwhoogte van het nieuwe gebouw wordt 7-8 meter. Het pand zal, mede door de isolatie, de afbouw en de installaties, zodanig worden opgeleverd dat een hoog energielabel wordt behaald.

Het gebouw zal worden gepositioneerd zoals weergegeven is op de onderstaande situatietekening.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: Architectenburo Guido Bakker BV)

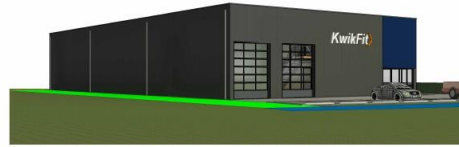
Bij de positionering van het nieuwe gebouw wordt de door de gemeente gestelde eis van minimaal 10 meter afstand tot de nabijgelegen bestemming 'Gemengd - 1' in acht genomen. De bomenrij (populieren) aan de zuidgrens van het plangebied blijft behouden. Aan de zijde van de Sionsdreef wordt tussen beide inritten groen (haag) aangeplant. Hiermee wordt er voldaan aan de eisen die vanuit het beeldkwaliteitsplan worden gesteld aan groen.

Op het terrein worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, die met grasbetonstenen worden uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Midden-Delfland, die in dit geval resulteren in een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van medewerkers en bezoekers kan op eigen terrein opgelost worden. De ontsluiting van het bedrijfsperceel vindt plaats via in totaal twee inritten aan de noordoost- en noordwestzijde van het terrein. De inrit aan de noordwestzijde met een breedte van 4 meter dient tevens als toegangsweg voor de kinderopvang ten zuiden van het plangebied.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het toekomstige gebouw weer.



3D-impresie 1



3D-impresie 2



3D-impresie 3

Impressie toekomstig gebouw (bron: Architectenburo Guido Bakker BV)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De NOVI niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 18 mei 2016 en 20 september 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die per 1 juli 2017 geldt.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit een van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)) blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling aangemerkt te kunnen worden. Wanneer een ontwikkeling voorziet in één van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Het voorgenomen plan betreft het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden met circa 735 m² bruto-vloeroppervlakte en wordt derhalve als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Behoefte

Er is vanuit Kwik-Fit een sterke behoefte aan een nieuw onderkomen, omdat de huidige locatie in Delft komt te vervallen. Om voldoende regionale marktdekking te behouden is daarom deze nieuwe locatie nodig. Daarmee voorziet de ontwikkeling in een specifieke behoefte. Gezien de sterke ontwikkeling van Harnaschpolder blijkt dat er ook een algemene behoefte is aan bedrijfskavels.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen op bedrijventerrein Harnaschpolder in Den Hoorn en wordt omringd door (nog uit te geven) bedrijfspercelen. Dit gebied kan aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. 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 hof (hoogwaardig openbaar vervoer) 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.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. In toelichting paragraaf 3.2.2 worden de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader omschreven.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is beoogd is de beleidskeuze 'stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied' van toepassing. Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. Het plangebied is geheel binnen het bestaand stads- en dorpsgebied gesitueerd. Gezien de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harnaschpolder is dit een logische locatie voor de beoogde realisatie van een reparatie- en servicebedrijf voor auto's.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt; het plangebied krijgt een kwaliteitsimpuls. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 15 maart 2022 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn hieronder toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

De kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Voor alle vier de lagen zijn kenmerken benoemd en uitgewerkt in richtpunten. Voor het plangebied is vanwege het huidige stedelijke karakter alleen de laag van de stedelijke occupatie relevant. Het plangebied ligt in 'steden in dorpen'. Ontwikkelingen in steden en dorpen moeten bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Met de stedenbouwkundige invulling van de nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met het ruimtelijk beeld, de bestaande gebiedsidentiteit en de ontwikkelingen in de omgeving, zodat de ontwikkeling passend is in zijn omgeving. Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht. Bij de voorgenomen ontwikkeling is aandacht besteed aan deze punten o.a. door de overgang naar de zuidelijke kavel voldoende aandacht te geven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties.

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien en kleiner is dan 3 hectare. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.35a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Wateroverlast

Uit raadpleging van de Klimaatatlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat slechts rondom de watergang in het plangebied sprake is van wateroverlast bij extreme neerslag.

Overstroming

Uit de klimaatatlas blijkt dat de overstromingskansen van primaire en regionale keringen ter plaatse van het plangebied zeer klein is (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar). Specifieke maatregelen tegen overstroming zijn daarom niet benodigd.

Hitte

Uit de klimaatatlas blijkt dat de oppervlakte temperatuur als gevolg van hittestress warmer is dan normaal. Door het groen en water in het plangebied te behouden kan een verdere toename aan hittestress tegengegaan worden.

Droogte

Door voldoende mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater te voorzien kan droogte tegengegaan worden. Hier wordt in paragraaf 4.2 verder op ingegaan.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voldoende rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Dit is verder toelichting in toelichting paragraaf 4.11.

Conclusie

Vanuit de Omgevingsverordening worden er aanvullend op het voorgaande geen eisen gesteld aan het voorgenomen plan op de betreffende locatie. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland

Op 26 oktober 2021 heeft de raad van de gemeente Midden-Delfland de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. Deze omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. De omgevingsvisie 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.

In hoofdstuk 2 van de omgevingsvisie wordt de ontstaansgeschiedenis van Midden-Delfland geschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op rol van de gemeente in de regio en wordt een beeld van de belangrijkste kwaliteiten en kenmerken van het landschap en de dorpen geschetst. Vanuit deze analyse zijn trends, ontwikkelingen en opgaven geformuleerd.

In hoofdstuk 3 zijn de integrale ambities verwoord, die voortkomen uit de afzonderlijke kernkwaliteiten, trends, ontwikkelingen en opgaven. Daarbij is er een onderscheid tussen algemene, abstractere ambities voor de gemeente (in de regio) en hoe die ambities concreter landen in de afzonderlijke deelgebieden, te weten het buitengebied, de dorpen en de Harnaschpolder.

Planspecifiek

Op de gemeentebrede visiekaart is de planlocatie aangeduid als 'economische kracht door Harnaschpolder'. Op regionaal bedrijventerrein Harnaschpolder wordt ruimte geboden aan bedrijven die een rol spelen in de economische kracht van de MRDH, waardoor de dorpen en het landschap vrijgehouden kan worden van niet passende, intensieve of overlastgevende bedrijvigheid.

Harnaschpolder wordt een bedrijventerrein van hoge kwaliteit. Aan de randen van het bedrijventerrein worden achterkanten van bedrijfspercelen waar mogelijk landschappelijk ingepast met groen en water. Met name aan de randen die grenzen aan bestaand woongebied is dit belangrijk. Hier wil de gemeente de overgang tussen bedrijvigheid en wonen zo zacht mogelijk plaats laten vinden. In het voorgenomen plan is aandacht voor (het behoud van) groen en water.

4 Onderzoek

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie beperkt toe. De beoogde locatie maakt deel uit van een bestaand bedrijventerrein. De realisatie van een nieuw reparatie- en servicebedrijf voor auto's betreft een wijziging die naar aard en omvang beperkt is. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in

categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Waterhuishouding

Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied.

4.2.1 Beleidskader

Hoogheemraadschap van Delfland

Een waterbeheerder is op grond van artikel 4.6 van de Waterwet verplicht om voor de onder zijn beheer staande watersystemen een beheerplan vast te stellen. Het hoogheemraadschap heeft het waterbeheerprogramma voor de periode 2022 - 2027 vastgesteld op 10 maart 2022.

In het waterbeheerplan worden kaders gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast. Deze onderdelen van het beheer van het watersysteem zien tevens op het plangebied waarin de waterkering zal worden verlegd en waarin een opgave voor waterberging aanwezig is.

Eén van de instrumenten om het waterbeleid vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft op 22 september 2022 de herziening van de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' uitgegeven. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

4.2.2 Plan

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

In 2004 is een integraal waterhuishoudkundig plan voor de Harnaschpolder vastgesteld. Hierin is voor de gehele ontwikkeling van de Harnaschpolder de benodigde waterstructuur ontworpen en vergund. In 2017 is dit in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Delfland geactualiseerd op basis van het meest recente stedenbouwkundige plan en op basis van modelleringen voor zowel de polder Harnaschpolder Zuid als de polder Harnaschpolder Noord. Op basis van deze modelleringen (op basis van de NBW-normen) is de benodigde berging inzichtelijk gemaakt. In het waterhuishoudkundig plan is aangegeven waar nog water gedempt wordt en waar water gegraven wordt. Op basis van deze rapportages en de onderliggende modelleringen is een watervergunning verleend voor de ontwikkelingen in de Harnaschpolder.

Voor de voorgenomen ontwikkeling (Kwik-Fit) geldt dat de locatie in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' heeft. In het waterhuishoudkundig plan, en daarmee ook in de onderliggende berekeningen, is toentertijd uitgegaan van het laatste stedenbouwkundige matenplan. Dit voorzag reeds in de ontwikkeling van Kwik-Fit op de betreffende locatie, waarmee al rekening is gehouden met de benodigde watercompensatie. Omdat voor de realisatie afgeweken dient te worden van het geldende bestemmingsplan, wordt nu een ruimtelijke procedure doorlopen. Deze ruimtelijke procedure vraagt ook om in te gaan op het onderdeel water. Voor de inrichting van de waterstructuur heeft het Hoogheemraadschap van Delfland reeds een watervergunning (zaaknummer: 2018-003624) verleend.

In het plangebied is een regionale waterkering aanwezig. Voor werkzaamheden binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone van de waterkering dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het hoogheemraadschap. De ontwikkelende partij heeft een watervergunning voor bouwen bij een waterkering aangevraagd onder aanvraagnummer 729836.

Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd van het afvalwater. De afvoer van het afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel. De afvoer van het hemelwater vindt plaats naar de watergang aan de oostzijde van het plangebied. Er worden bij de voorgenomen ontwikkeling geen schadelijke of uitlopende materialen toegepast, ook niet bij het water dat vanaf het plangebied naar grondwater of oppervlaktewater dat buiten het plangebied ligt stroomt.

Met betrekking tot de waterveiligheid geldt dat er geen schadelijke of uitlopende materialen worden gebruikt. De betonnen begane grondvloer van het beoogde gebouw wordt vloeiend dicht uitgevoerd en op het buitenterrein zullen geen werkzaamheden uitgevoerd worden. De bedrijfsvoering van Kwik-Fit zal verder moeten voldoen aan de milieuregeling (o.a. Activiteitenbesluit milieubeheer).

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid met betrekking tot de waterhuishouding zijn.

4.3 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeenteraad van de gemeente Midden Delfland heeft een eigen archeologiebeleid wat in samenwerking met Archeologie Delft gevoerd wordt. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd. Tevens is er een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld waarop de archeologische verwachtingen worden weergegeven.

Planspecifiek

Zoals besproken in paragraaf 1.3 gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Op basis van deze dubbelbestemmingen zou archeologisch onderzoek in voorliggend geval verplicht zijn.

Uit correspondentie met de archeologisch adviseur van Archeologie Delft blijkt dat op de direct ten westen van het plangebied gelegen kavel geen archeologisch onderzoek meer noodzakelijk is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ook voor de planlocatie van voorliggende ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik zijn op de planlocatie meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. In 2019 is er een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd (Tauw, R001-1268486SKE-V01-kst-NL, d.d. 7 mei 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). De onderzoeken zijn samengevat in een notitie (Tauw, N008-1275879BAN-V01-efm-NL, 7 december 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Hieruit blijkt dat de grond en het grondwater ten hoogste licht verontreinigd zijn. Plaatselijk is de bodem matig verontreinigd met koper. Daarnaast is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond in de bodem. Wel is er één stukje asbest waargenomen op het maaiveld. Het wordt geadviseerd om bedachtzaam te zijn op asbestverdacht materiaal op het maaiveld. Bij het aantreffen hiervan kan het eventueel verwijderd worden middels handpicking.

Op basis van de beschikbare gegevens bevinden zich op het perceel VH2-G lichte tot plaatselijk matige verhogingen. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De grond is hiermee geschikt voor de beoogde functie (industrie).

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Het beoogde initiatief betreft geen geluidgevoelig object als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Daarom is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet benodigd. Wel moet aangetoond worden dat het reparatie- en servicebedrijf voor auto's geen belemmering vormt voor een goed

woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige bestemmingen in de omgeving. In toelichting paragraaf 4.8 is hier aandacht voor.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt $25 \mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling, die voorziet in de realisatie van een reparatie- en servicebedrijf voor auto's, is van een dermate beperkte omvang dat deze kan worden aangemerkt als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en NO₂ over 2019 bedragen respectievelijk maximaal 17,0 µg/m³, 9,0 µg/m³ en 24,0 µg/m³. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt, het gaat om een braakliggend terrein. Tevens worden er geen bomen gekapt of groen verwijderd. Een quickscan flora en fauna is daarom niet benodigd.

Soortenbescherming

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt, het gaat om een braakliggend terrein. Tevens worden er geen bomen gekapt of groen verwijderd. De bomenrij aan de zuidzijde blijft behouden. Gelet op de kenmerken van het terrein is er aannemelijk geen sprake van een locatie die geschikt is voor beschermde soorten. Een quickscan flora en fauna is daarom niet benodigd. Er dient wel te allen tijde aan de algemene zorgplicht voldaan te worden. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of een Groene buffer en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is

van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, 'nee, tenzij'-toets of is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Omdat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de uitstoot van stikstof in de bouw- en de gebruiksfase moet er in beeld worden gebracht wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiertoe is een stikstofberekening uitgevoerd (Buro SRO, 3 september 2021, zie bijlage 3). Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen', dat zich op een afstand van ca. 7,8 km bevindt, is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. In de gebruiksfase zorgen verkeersbewegingen van de bezoekers voor uitstoot van stikstof. Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt. Uit de stikstofberekening blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Tevens zijn er geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;

- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

De planlocatie bevindt zich in een gebied waar zich zowel woningen als bedrijven bevinden. Daarmee kan gesteld worden dat het plangebied in een gebied ligt met het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden worden hierdoor verlaagd met één afstandstap, behalve voor het aspect gevaar.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van milieugevoelige bestemmingen (o.a. woningen) niet belemmerd wordt door milieubelastende activiteiten als een reparatie- en servicebedrijf voor auto's. Het betreffende reparatie- en servicebedrijf wordt niet gezien als een gevoelige bestemming. Daarom vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Wel dient de invloed van de ontwikkeling op omliggende gevoelige bestemmingen in kaart gebracht te worden.

Voor de beoordeling van het reparatie- en servicebedrijf voor auto's is gebruik gemaakt van de VNG-brochure. Daarin is sprake van de categorie 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI 451, 452, 454). Het aspect geluid is het maatgevende aspect en de categorie behoort tot milieucategorie 2, wat resulteert in een richtafstand in gemengd gebied van 10 m. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een gebied met de bestemming 'Gemengd - 1'. Hier zijn onder andere een kinderdagverblijf en woningen toegestaan. In het voorgenomen plan wordt een afstand van 10 m aangehouden tussen de nieuwe bedrijfsbebouwing en het bouwvlak van de aangrenzende bestemming. In de strook van 10 m staat een bomenrij, die behouden blijft. De bedrijfsactiviteiten zullen op minstens 10 m afstand van het bouwvlak van de aangrenzende bestemming plaatsvinden. Daarmee kan gesteld worden dat aan de richtafstand voldaan wordt. Om die reden dient geconcludeerd te worden dat het initiatief geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat op de aangrenzende gronden, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} -contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} -contour.

Bij het groepsrisico (GR) is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev). In het Btev staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Ten opzichte van de voorheen geldende 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

Planspecifiek

Met de risicokaart kan worden vastgesteld of er in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (zwarte omcirkeling)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied een buisleiding voor transport gevaarlijke stoffen en een transportroute voor gevaarlijke stoffen aanwezig is. De risicovolle inrichtingen, een warmtestation aan de Peuldreef 2 en de AWZI Harnaschpolder aan de Peuldreef 4, liggen op voldoende afstand van het plangebied. Tevens is in het geldende bestemmingsplan een veiligheidszone lng aangegeven voor het LNG tankstation aan de Peuldreef 2. Het plangebied ligt niet binnen deze veiligheidszone.

De buisleiding betreft een aardgasleiding voor het transport van aardgas. De afstand tot het plangebied bedraagt ca. 470 m. Ter plaatse van het plangebied kent deze buisleiding geen PR 10^{-6} contour. Daarmee kan gesteld worden dat de afstand voldoende is en het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt.

De transportroute voor gevaarlijke stoffen is de ten westen van het plangebied gelegen snelweg A4. De A4 is op een afstand van ca. 600 m van het plangebied gelegen. In bijlage 1 van de regeling Basisnet zijn voor wegen behorende tot het Basisnet afstanden vastgelegd voor de zogeheten veiligheidszone (de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour). Voor wegvakken Z9 en Z10 is de afstand '0' vermeld. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de weg niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Er is tevens geen plasbrandaandachtsgebied voorgeschreven. Er kan daarom aangenomen worden dat deze op voldoende afstand ligt van het plangebied.

Daarmee zijn er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid en is het plan uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen

voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het reparatie- en servicebedrijf is uitgegaan van de kencijfers voor bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief in de categorieën 'schil centrum' en 'sterk stedelijk'. Deze categorieën zijn gebaseerd op de 'Nota Parkeernormen Midden-Delfland', vastgesteld op 26 januari 2021. Volgens CROW-publicatie 381 bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld 7,9 voertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Het gebouw heeft een bvo van circa 735 m² en daarmee een verkeersgeneratie van 58,065 verkeersbewegingen per etmaal. De ontsluiting van het nieuwe gebouw is in de toekomstige situatie via de Sionsdreef voorzien. Deze weg beschikt naar verwachting over voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijke beleid

De Nota Parkeernormen Midden-Delfland, vastgesteld op 26 januari 2021, vormt de basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Midden-Delfland en bevat de gemeentelijke parkeernormen.

Planspecifiek

Om de parkeernorm te berekenen is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Midden-Delfland. Het plangebied kent een sterk stedelijke verstedelijkingsgraad. De voorgenomen ontwikkeling valt binnen de categorie 'werken' en de functie is 'industrie/laboratorium/werkplaats'. Hier geldt per 100 m² bvo een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen. Voor 735 m² bvo komt de parkeerbehoefte daarmee neer op 11,025 parkeerplaatsen. Het percentage bezoekers zit hier bij in. Er wordt in het beoogde plan voorzien in 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee worden er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd om aan de parkeernorm te voldoen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft

de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 werd de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€ / m² bvo.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

GPR Gebouw

Een meetinstrument voor duurzame ontwikkeling en het benutten van het besparingspotentieel is GPR Gebouw. GPR Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door de GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden om bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Planspecifiek

Het nieuwe bedrijfsgebouw zal voldoen aan de BENG eisen. Daarmee vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 2° en 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In beginsel dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d van de Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt op initiatief van de initiatiefnemer gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure en de realisatie van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Midden-Delfland zijn er geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. Met een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Midden-Delfland en de initiatiefnemer is het kostenverhaal verzekerd. Hierin is tevens opgenomen dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor tegemoetkoming in eventuele planschade.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, die in strijd is met het bestemmingsplan en waarvoor slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo, stelt artikel 3.10 Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.