

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BOUWPLAN OOSTGAAG 39 (TER HOOGTE VAN 35A) MAASLAND
GEMEENTE MIDDEN DELFLAND



VERSIE 3, APRIL 2021

Gegevens van de aanvrager:

J.W. de Jong
Willem de Zwijgerstraat 21
3143 LP Maassluis
tel. 06-15905314
iwjong85@hotmail.com

Gegevens van de gemachtigde:

Visie B.V.
Vlotlaan 248
2681 TV Monster
Tel. 0174-41723
info@visiebv.nl

Eigendomssituatie:

Volledig eigendom

Kadastrale gegevens:

Maasland | 1650
Maasland | 1652

INHOUD

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	4
1.2	Leeswijzer	5
2.	Het plan.....	6
2.1	Ligging van het plangebied	6
2.2	Beschrijving plan.....	7
3.	Toetsing planologisch beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid.....	10
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Vigerend bestemmingsplan.....	12
4.	Ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	14
4.1	Bodem.....	14
4.2	Luchtkwaliteit	14
4.3	Geluidhinder	15
4.4	Flora en Fauna	16
4.5	Milieuzonering.....	16
4.6	Externe Veiligheid.....	17
4.7	Archeologie	17
4.8	Waterhuishouding	17
4.9	Verkeer en parkeren.....	18
5.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	19

Bijlage 1: Correspondentie 2011 Principeverzoek

Bijlage 2: Correspondentie 2019 Betreffende principeverzoek 2011

Bijlage 3: Beoordeling verkennend (asbest) bodemonderzoek

Bijlage 4: Watersleutel 21 november 2020

Bijlage 5: Watervergunning 29 oktober 2020

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek Wet Geluidhinder Weel Geluidsadvies

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Anno 2011 waren er op de kavels gelegen aan de Oostgaag 39 een 1010m² grote tuindersschuur en kas en tuinderswoning met een inhoud van ca 400 m³ gesitueerd. De eigenaar van de percelen was voornemens deze opstellen te slopen om de grond te verkopen en er een nieuwe woning te laten bouwen. Volgens het in 2011 geldende bestemmingsplan zou er ruimte zijn voor een woning van 500m³. De eigenaar heeft middels een principeverzoek de gemeente op 22 februari 2011 verzocht het bouwvolume te vergroten naar 750m³. Ter compensatie zouden zowel de woning als de kassen en tuindersschuur gesloopt worden. Hierop heeft de gemeente Midden-Delfland op 9 mei 2011 aangegeven in beginsel positief te staan tegen over dit voornemen (zie bijlage 1). Naar het oordeel van de gemeente zijn er gronden om het bestaande bestemmingsplan voor een woning van 500 m³ aan te passen naar een woning van 750m³. De afbraak van de tuindersloods en glasopstanden zal een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren. Daarnaast geeft de gemeente aan dat niet zozeer de grootte van woningen in het buitengebied bepalend moet zijn of er medewerking wordt verleend, maar de vraag welke ruimtelijke kwaliteit er wordt bereikt. Tot slot geeft de gemeente aan dat de verwachting is dat de op dat moment bestaande maximale m³ voor een burgerwoning in het buitengebied zal worden verruimd.

Dit laatste is inderdaad het geval geweest. In 2013 is er een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit 'bestemmingsplan buitengebied gras' laat toe dat woningen groter dan 300m³ vervangen kunnen worden door een woning tot maximaal 750m³. Het toegestane bouwvolume van 750m³ is de uitgangspositie geweest van de makelaar, van Leerdam Makelaardij, en meegenomen in de communicatie naar de kopers. Maar eind 2019 is er een herziening geweest van het bestemmingsplan buitengebied gras: '1^e herziening buitengebied gras'. In dit bestemmingsplan is de eerdere verruiming weer teruggedraaid en mogen woningen tot 500m³ vervangen worden door een nieuwe woning van maximaal 500m³. Ondanks dat niet alleen een woning van ca 400m³ is gesloopt, maar ook 1010m² aan glasopstanden en tuindersschuur is het bouwen van een woning van 745m³ volgens de gemeente in strijd met het geldende bestemmingsplan en zal er voor het realiseren van het huidige plan een bestemmingsplanwijziging moeten worden doorgevoerd.

Het doel van dit document is om het huidige plan om een nieuwe woning te bouwen te onderbouwen. Met het oprichten van een nieuwe woning zal het woonlint langs de Oostgaag worden versterkt. De woning is ontworpen aan de hand van de handleiding beeldkwaliteit en het LOP. Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuw te bouwen woning en is een aanvulling op de aanvraag voor een omgevingsvergunning.



Fig. 1: De woning in de oude situatie



Fig. 2: De kassen in de oude situatie

1.2 LEESWIJZER

In hoofdstuk twee wordt het plan voor het bouwen van een nieuwe woning toegelicht. Hoofdstuk drie geeft een weergave van de beleidsmatige onderbouwing vanuit zowel het Rijk, Provincie-en Regio alsmede het Gemeentelijke beleid. In het vierde hoofdstuk worden de milieutechnische aspecten van de bouw uiteengezet. Tot slot worden de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid beoordeeld in het laatste hoofdstuk.

2. HET PLAN

2.1 LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Oostgaag. De Gaag is een watergang die door de gemeente Midden-Delfland stroomt en de kernen Maasland, Schipluiden en Den Hoorn verbindt. Aan de Oostgaag zijn diverse functies gelegen zoals wonen, agrarische bedrijven en horeca. De planlocatie is omgeven door drie reguliere woningen en de weg Oostgaag. Zowel ten noorden als aan de noordoostkant liggen twee reguliere woningen. Ten zuidwesten is een toegangsweg gelegen, behorende bij nummer 35a, met naast deze toegangsweg ook een reguliere woning, nummer 35. Aan de zuidkant loopt de Oostgaag.

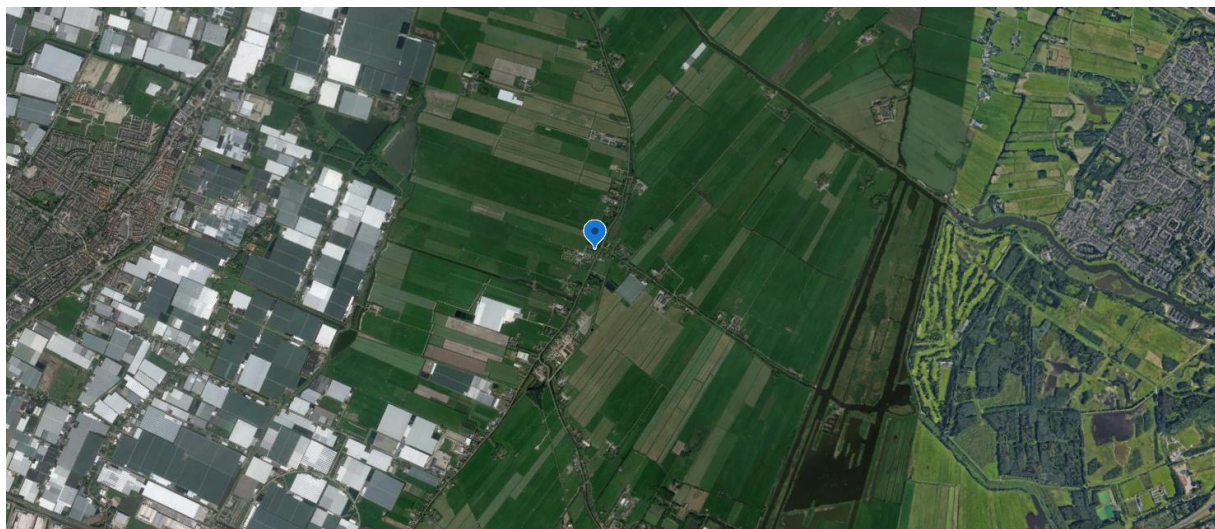


Fig. 3: Uitsnede luchtfoto: plangebied bij blauwe pin (bron: Google Earth 2020)



Fig.4: Uitsnede luchtfoto: globale plangrens (bron: Google Earth 2020)

In het plan gaat het om vervangende nieuwbouw. Het plan betreft het oprichten van een vrijstaande woning van 745m³. Het betreft een levensloopbestendige woning met vijf slaapkamers waarbij zich op de begane grond ook een badkamer en slaapkamer bevinden. Het ontwerp is door VISIE architecten gemaakt aan de hand van de Handleiding Beeldkwaliteit Midden Delfland en LOP. Hierbij is rekening gehouden met een bebouwingspercentage van maximaal 30% van de kavel. Na het slopen van alle opstallen is er een perceel ontstaan van circa 930m². Het nieuwe bebouwde vlak bedraagt 135m², een aanzienlijke winst t.o.v. de vorige situatie waarbij bijna het hele perceel bebouwd was. Dit betekent minder verharding van de kavel, een onderwerp dat terugkomt in het LOP met betrekking tot waterberging.

In het LOP is beschreven dat het slopen van glasopstanden een aandachtspunt is. De nieuw te bouwen woning vervangt onder andere een 1010m² groot glascomplex met tuindersschuur. In het positioneren van de woning is rekening gehouden met het behouden van de zichtlijnen die zowel in het LOP als handleiding beeldkwaliteit terugkomen. Aan de rechterzijde van het huis wordt mogelijk een schuur geplaatst. Vanwege de achterliggende woning, nummer 35a, met bijbehorende bomen is aan de rechterzijde van het perceel in de huidige situatie geen sprake van zicht op het achterland. Er is gekozen voor een langwerpig huis waardoor de zichtlijnen richting het agrarisch landschap optimaal zijn. De voorkant van het huis is aan de N468 gesitueerd. Deze keuze ligt in lijn met de visie op de lintbebouwing. De stijl van de woning is vergelijkbaar met andere woningen in de omgeving en past qua formaat binnen de 30% bebouwing die terugkomt in alle beleidsdocumenten.

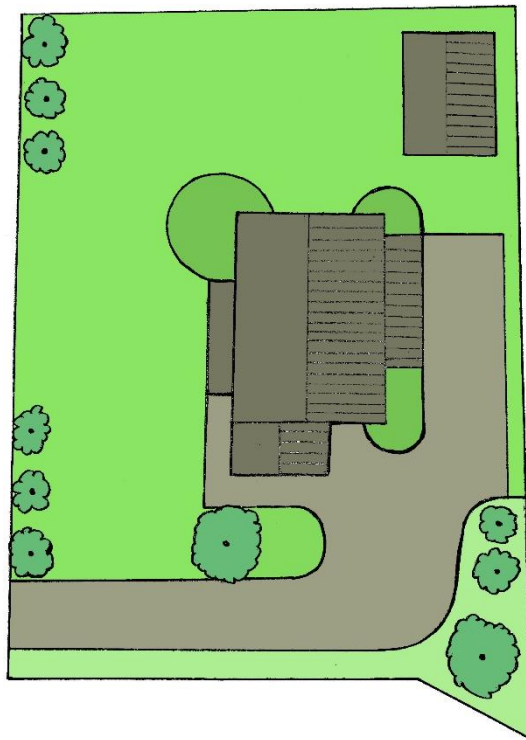


Fig. 5: Principe schets plan

Op het perceel is al enige beplanting aanwezig in de vorm van gras en bomen. Waar mogelijk zal deze beplanting behouden worden mits passend onder de noemer 'gebiedseigen bomen'. De tuin zal voornamelijk bestaan uit gras, lage beplanting en een kleine moestuin. Langs de perceelgrens zullen hagen en (bestaande) gebiedseigen bomen de afscheiding vormen. In de voortuin zal een solitaire boom worden gepositioneerd. Voor de oprijlaan is gekozen voor een klinkerpad.

De woning zal verwarmd worden middels een lucht-water-warmtepomp die zijn energie krijgt van zonnepanelen. Het plan is om te bouwen op maaiveld, zodat de grond nauwelijks verstoord hoeft te worden. Waar mogelijk wordt bij de bouw gebruik gemaakt van duurzame of zelfs gebruikte materialen.

Fig. 5, 6, 7: Impressiebeelden nieuw te bouwen woning



3. TOETSING PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE (SVIR) (MAART 2012)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO) (2012)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling raakt geen belangen op Rijksniveau.

3.2.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING (BRO 2012, ACTUALISERING 2017)

Efficiënt ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (Rijks)overheid. Om dit te borgen is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten beoordeeld moeten worden middels de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor binnenstedelijke ontwikkelingen geldt dat de behoefte moet worden aangetoond in de relevante regio. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Infomil) blijkt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Toetsing

De ontwikkeling betreft de realisatie van 1 woning. Hierdoor wordt de beoogde ontwikkeling niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

3.1.3 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijkswaarden
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Toetsing

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

3.2.1 OMGEVINGSVISIE ZUID-HOLLAND (2019)

Het omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In dit beleidsstuk wordt ingegaan op de omgevingskwaliteit alsmede de ambities van de provincie. 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 ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Toetsing

In de visie wordt veel aandacht besteed aan vernieuwing van energievoorziening. Eén van de voorwaarden voor woningbouw is dat nieuwbouw energie neutraal of energieleverend gebouwd dient te worden. Doordat er in het huidige plan gasloos gebouwd wordt en gebruik gemaakt wordt van zonnepanelen, wordt aan deze voorwaarde voldaan. Ook is er in de visie aandacht besteed aan nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stads-en dorpsgezicht groter dan 3 ha. Het huidige plan beslaat een kleiner gebied dan 3 ha dus deze voorwaarde is niet van toepassing. Verder wordt er ingegaan op het behoud van ondergrondse archeologische waarden. In overleg met de stadsarcheoloog is bepaald dat voor dit plan geen archeologisch onderzoek verricht hoeft te worden (zie paragraaf 4.6).

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 GEBIEDSVISIE MIDDEN-DELFLAND 2025

Voor het grondgebied van de gemeente en een deel van omliggende gemeenten is in overleg met belanghebbenden een integrale gebiedsvisie opgesteld (september 2005). Daarin is als streefbeeld opgenomen dat het Midden-Delflandgebied nog sterker dan nu een waardevol open groengebied moet zijn in de drukbevolkte Zuidvleugel van de Randstad. Als vervolg op de gebiedsvisie is het Landschapsontwikkelingsperspectief (LOP) Midden-Delfland in 2009 opgesteld. Het LOP brengt de huidige

kwaliteiten in beeld en geeft de gewenste economische, ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen voor Midden-Delfland aan. Dit is voor alle 19 polders in het Midden-Delflandgebied uitgewerkt.

Het LOP vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) en projecten.

Toetsing

Het plangebied ligt in volgens het LOP in zowel commandeurspolder als kralingerpolder. Het beleid in de visie gaat vooral in op het behoud van agrarische activiteiten, het behoud van weidevogels en het beperken van paardenhouderijen. Het voorliggende plan houdt geen extra bebouwing in en ook geen ingrepen in de landschappelijke structuur. De kernfuncties van het gebied worden niet aangetast door het beoogd gebruik. Het LOP stimuleert het slopen van glasopstanden. Voor dit plan is reeds 1010m² aan glasopstanden en tuindersschuur gesloopt. Verder staat in het LOP de doorkijk naar het cultuurhistorisch landschap beschreven. Ook hierin is in het huidige plan rekening mee gehouden. Tot slot moeten nieuwe woningen passen in het landschap en voldoen aan de inrichting van kavels zoals de gemeente voor ogen heeft. De voorgestelde planologische wijziging is niet in strijd met het LOP.

3.3.2 STRUCTUURVISIE MIDDEN-DELFLAND 2025 (2011)

Voor het gehele grondgebied van Midden-Delfland is een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid vast. Midden-Delfland wil ten volle gebruikmaken van de mogelijkheden die de Wro biedt. De hoofddoelen van de structuurvisie zijn daarom als volgt geformuleerd:

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

Toetsing

De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland®2025, de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 en het Landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie. De realisatie van een vrijstaande woning op deze locatie past in het gemeentelijk beleid

3.3.3 WOONVISIE MIDDEN-DELFLAND 2010-2025

Het streefbeeld voor de toekomst van Midden-Delfland is opgetekend in de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 en in de Visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025. Kern van de Gebiedsvisie is het versterken van bestaande kwaliteiten van het landschap. Motto van de Visie Vitale Dorpen is behoud door ontwikkeling. De visies geven globaal de koers aan op het gebied van wonen. De Woonvisie bouwt voort op de keuzes en uitspraken in de beide toekomstvisies en op de op 10 maart 2009 door de raad vastgestelde 'Startnotitie Woonvisie'. De woonvisie is opgesteld voor de periode 2010-2025 (overeenkomstig de termijn van andere plannen) en bevat een toekomstvisie en beleidsambities voor de lange(re) termijn en een concreet uitvoeringsprogramma voor de korte termijn.

Toetsing

In de woonvisie ligt de nadruk op het realiseren van woonruimte voor een starters en jonge (potentiële) gezinnen; het plan past in deze doelstelling.

3.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, 1e herziening' vastgesteld op 26 maart 2019 en deels het moederplan 'Buitengebied Gras' vastgesteld op 25 juni 2013. Het perceel heeft de bestemming Wonen. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 en Waterstaat – Waterkering.

Al in 2011 is het eerste contact geweest met de gemeente over het betreffende perceel. Volgens het in 2011 geldende bestemmingsplan zou er ruimte zijn voor een woning van 500m³ na het slopen van een woning van ca 400 m³. De eigenaar heeft middels een principeverzoek de gemeente op 22 februari 2011 verzocht het bouwvolume te vergroten naar 750m³. Ter compensatie zouden zowel de woning als de kassen en tuindersschuur gesloopt worden. Hierop heeft de gemeente Midden-Delfland op 9 mei 2011 aangegeven in beginsel positief te staan tegen over dit voornemen. Naar het oordeel van de gemeente zijn er gronden om het bestaande bestemmingsplan voor een woning van 500 m³ aan te passen naar een woning van 750m³. De afbraak van de tuindersloods en glasopstanden zal een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren. Daarnaast geeft de gemeente aan dat niet zozeer de grootte van woningen in het buitengebied bepalend moet zijn of er medewerking wordt verleend, maar de vraag welke ruimtelijke kwaliteit er wordt bereikt. Tot slot geeft de gemeente aan dat de verwachting is dat de op dat moment bestaande maximale m³ voor een burgerwoning in het buitengebied zal worden verruimd.

Dit laatste is inderdaad het geval geweest. In 2013 is er een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit 'bestemmingsplan buitengebied gras' laat toe dat woningen groter dan 300m³ vervangen kunnen worden door een woning tot maximaal 750m³. Eind 2019 is er een herziening geweest van het 'bestemmingsplan buitengebied gras': '1e herziening buitengebied gras'. In dit bestemmingsplan is de eerdere verruiming weer teruggedraaid en mogen woningen tot 500m³ vervangen worden door een nieuwe woning van maximaal 500m³. Ondanks dat niet alleen een woning van ca 400m³ is gesloopt, maar ook 1010m² aan glasopstanden en een tuindersschuur is het bouwen van een woning van 745m³ volgens de gemeente in strijd met het geldende bestemmingsplan en zal er voor het realiseren van het huidige plan een bestemmingsplanwijziging moeten worden doorgevoerd.

Zoals beschreven in hoofdstuk twee is de woning ontworpen aan de hand van de Handleiding beeldkwaliteit en het LOP. Relevante gemeentelijke uitgangspunten die door het vergroten van de woning in gevaar zouden kunnen komen, zijn:

- Ten hoogste 30% van de kavel wordt bebouwd
- De doorkijk naar het agrarisch achterland blijft in stand
- Voorzijde van de woning is gesitueerd aan de Oostgaag om de lintbebouwing in stand te houden.
- De stijl van de woning moet passen in het gebied

Door het vergroten van de woning worden deze punten niet in gevaar gebracht. De doorkijk naar het agrarisch achterland wordt in stand gehouden door het positioneren van de woning op de rechterzijde van de kavel en is er gekozen voor een langwerpig ontwerp. Daarnaast wordt de 30% regel aangehouden. De voorzijde van de woning is aan de Oostgaag gesitueerd en ook de stijl van de woning past in de omgeving. Hiermee wordt voldoen aan artikel 29.3.1 van het BP Buitengebied Gras ten aanzien van de gewenste ruimtelijke -en beeldkwaliteit.

Vanwege de waarden archeologie 2 is archeologisch onderzoek nodig bij het roeren van grond dieper dan 50 cm en met een oppervlak van meer dan 50m². Deze beoordeling komt terug in paragraaf 4.7.

Wat betreft de bestemming waterkering is een vergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig. Inmiddels is door hen een vergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe woning. Deze vergunning is te vinden in bijlage 5.



Fig. 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied gras' (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020)

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

4.1 BODEM

4.1.1 PLANGEBIED

De aanwezige bebouwing binnen het plangebied is reeds gesloopt en het terrein is momenteel braakliggend. In de directe omgeving van het plangebied heeft een glastuinbouwbedrijf zijn vestiging gehad. Er zijn verder geen bodembedreigende activiteiten aanwezig (geweest). Daarnaast zijn in de directe omgeving geen opslagtank(s) gesitueerd (geweest). Volgens de bodemfunctiekaart van gemeente Midden-Delfland, is de functie van het plangebied 'wonen'. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Ter plaatse van het plangebied is het rapport 'Verkenkend milieukundig (asbest)bodemonderzoek aan de Oostgaag nabij 37 te Maasland' (opgesteld door VanderHelm Milieubeheer B.V., met kenmerk 20191660 van 6 februari 2020) bekend. Uit de resultaten blijkt dat de grond op de locatie maximaal licht verontreinigd is. Het grondwater is niet verontreinigd.

Toetsing

Binnen het plangebied is de bodem geschikt voor het voorgenomen gebruik als wonen (met tuin)."

4.2 LUCHTKWALITEIT

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer Per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Tabel 1: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Toetsing

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Het huidige plan blijft ruimschoots onder deze norm. Ook is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit op de projectlocatie goed is. In deze monitoringstool is de luchtkwaliteit beoordeeld op de aanwezige stikstof en fijnstof (NO₂ en PM₁₀). Hieruit blijkt dat alle waardes onder de gestelde normen blijven. Hierdoor voldoet het plan aan de gestelde eisen.

4.3 GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder (Wgh) beschrijft op welke gronden er aanvullende onderzoeksverplichtingen gelden. Art. 51 (nieuwe geluidszones) en art. 61 (bestaande geluidszones) bevatten een regeling voor vervangende nieuwbouw. Daarbij mag de vervanging niet leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur. Ook mag er geen wezenlijke verhoging van het aantal geluidsgehinderden ontstaan bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen. Wanneer aan beide voorwaarden is voldaan, mag een hogere waarde tot 65 dB(A) worden vastgesteld.

Categorie woningen	Maximale ontheffingswaarde	
	Aanwezige weg	Aanwezige auto(snel)weg
Woning	In stedelijk gebied 63 dB (art. 83 lid 2 Wgh) In buitenstedelijk gebied 53 dB (art. 83 lid 1 Wgh)	In buitenstedelijk ¹ gebied 53 dB (art. 83 lid 1 Wgh)
Agrarische woning ²	In buitenstedelijk gebied 58 dB (art. 83 lid 4 Wgh)	In buitenstedelijk ¹ gebied 58 dB (art. 83 lid 4 Wgh)
Vervangende nieuwbouw ³	In stedelijk gebied 68 dB (art. 83 lid 5 Wgh) Buiten de bebouwde kom 58 dB (art. 83 lid 7 Wgh)	Binnen de bebouwde kom 63 dB (art. 83 lid 6 Wgh) Buiten de bebouwde kom 58 dB (art. 83 lid 7 Wgh)

¹ Voor woningen in een zone van een autosnelweg geldt altijd het beschermingsniveau voor buitenstedelijk gebied. Ook als de woningen binnen de bebouwde kom liggen. Dit volgt uit de definitie van stedelijk- en buitenstedelijk gebied in de Wgh.

² Ter plaatse noodzakelijk vanwege de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

³ Vervangende nieuwbouw (nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd en dienen ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen). Voor vervangende nieuwbouw gelden de aanvullende eisen dat vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur óf een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

Tabel 2: Grenswaarden voor geluidhinder (bron: infomil.nl, 2020)

Toetsing

De kavel is gelegen aan de doorgaande weg N468. Daarom is er een geluidsonderzoek uitgevoerd door Weel geluidsadvies. Deze stukken zijn te vinden in de bijlage De maximale gemeten gevelbelasting bedraagt 58 dB. De conclusie van het onderzoek is dat er voor het bouwen van de woning een besluit hogere waarde nodig is.

4.4 FLORA EN FAUNA

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Toetsing

Voorliggend plan betreft het vervangen van de gesloopte tuinderwoning voor een nieuwbouwwoning. Voorheen was het kavel volledig bebouwd, waardoor met de bouw van een woning van slechts 135m² er meer ruimte blijft voor flora en fauna. Er is daarom geen sprake van nadelige effecten op de ecologie. Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.5 MILIEUZONERING

Bedrijven en milieuzonering zijn een aandachtspunt in deze ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor zijn de VNG-uitgave Bedrijven Milieuzonering en het Activiteitenbesluit onderzocht. Hierin is in artikel 3 aangegeven dat agrarische activiteiten zoals het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen of mestbassin op een afstand van minimaal 50 meter van een geurgevoelig object geplaatst moeten zijn.



Fig. 9: Bovenaanzicht kavel t.o.v. Boerderij Bouwlust (bron: Google Earth, 2020)

Toetsing

Wat betreft de bedrijven en milieuzonering moet er rekening worden gehouden met boerderij Bouwlust welke vlak achter het perceel is gesitueerd. Zowel de veestal als andere opslagplekken zijn buiten een afstand van 50 m gelegen (zie figuur 11). Het plan voldoet hiermee aan de afstandseisen voor geurnormering uit het Activiteitenbesluit.

4.6 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. Hiervoor is risicokaart.nl geraadpleegd.

Toetsing

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn in de buurt van de planlocatie is allereerst de website www.risicokaart.nl geraadpleegd. Hier is de omgeving in kaart gebracht met daarbij de risico's. Op deze kaart is te zien dat zich in de omgeving van de planlocatie geen activiteiten plaats vinden die een risico kunnen zijn voor de externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat verder onderzoek niet nodig is en externe veiligheidsrisico's niet van toepassing zijn op het project.

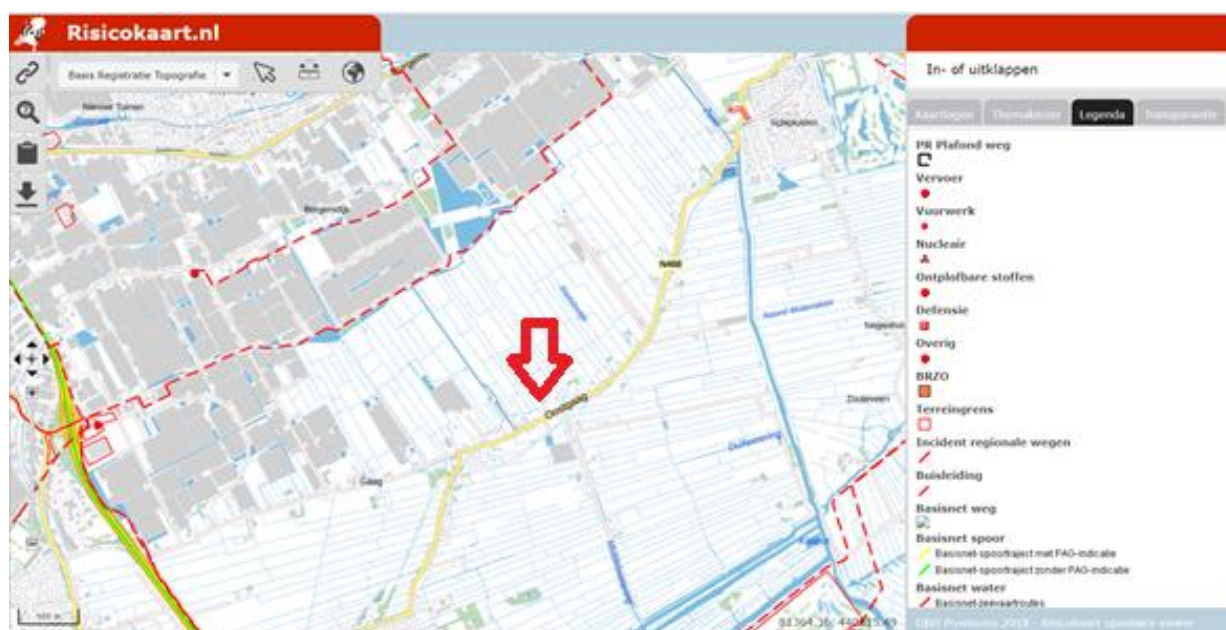


Fig. 10: Afbeelding risicokaart.nl, plangebied nabij rode pijl (bron: risicokaart.nl, 2020)

4.7 ARCHEOLOGIE

Op het kavel berust de waarde Archeologie II. Een archeologisch onderzoek is volgens het bestemmingsplan nodig indien er een vlak van meer dan 50m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld wordt geroerd. Voor de bouw van de woning wordt deze grens niet overschreden. De fundatie wordt gelegd op maaiveld waarbij ringbalken ingegraven worden tot maximaal 40 cm diepte. De woning zal wel worden onderheid. De stadsarcheoloog heeft bevestigd dat aanvullend onderzoek niet nodig is aan de Gemeente Midden Delfland.

4.8 WATERHUISHOUDING

Bij het nemen van een bestemmingsplanafwijking volgens art. 2.12 eerste lid onder a onder 3°, van de Wabo moet een 'watertoets' uitgevoerd worden. Voor kleine projecten heeft het Hoogheemraadschap de Watersleutel ontwikkeld. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de situatieschets van 2011 is te zien dat in de originele situatie bijna de volledige grond verhard was. In het huidige plan is een huis met een oppervlakte van 135m² opgenomen waardoor een aanzienlijk kleiner deel van het kavel verhard zal zijn. In vooroverleg met het Hoogheemraadschap Delfland is geconcludeerd dat de watersleutel niet relevant is. Dit omdat het verharde oppervlak op de kavel afneemt door het slopen van de glasopstallen. Op het kavel rust tevens de bestemming 'waterkering'. Een aanvullende vergunning bij het Hoogheemraadschap is hierdoor nodig. Deze vergunning is aangevraagd en inmiddels toegekend. Aanvullende informatie betreffende deze aanvraag zijn te vinden in bijlage 5.



Fig. 11: Situatieschets 2011 (bron: Google Earth, 2011)

4.9 VERKEER EN PARKEREN

De norm voor parkeren in de Gemeente Midden Delfland is volgens de nota Parkeernormen (2012) 1,2 parkeerplek per woning met een toevoeging van 0,3 voor bezoek. De NEN 2443 is niet van toepassing op plaatsen waar minder dan 20 auto's worden geparkeerd. De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn volgens de Bouwverordening van Midden-Delfland 1.80m x 5.5m indien er zich aangrenzende parkeerruimten aan de korte zijden bevinden. Op het terrein zal ruimte gecreëerd worden voor drie parkeerplaatsen van elk 2m bij 6m. Hiermee voldoet de woning ruim aan de eisen voor parkeren. De inrit van de woning zal zich niet gewijzigd worden en blijven bestaan op de originele plek aan de weg behorende bij Oostgaag 35a aan de zuidwestzijde van de woning. Er vindt hierdoor geen wijziging plaats in de verkeerssituatie.

Fig. 12: Impressie nieuwe woning VISIE Architecten



Fig. 14: Situatie inrit 2011



5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In juli 2020 is de eerste aanvraag voor de bouw van de woning ingediend. Op dit moment is ook overleg geweest met de bewoners van Oostgaag 35 en Oostgaag 37. Beide bewoners hebben positief gereageerd op het beeld. Voordat de bouw zal starten, zal er indien mogelijk binnen de coronamaatregelen, een informatiebijeenkomst worden belegd voor alle directe omwonenden. Hier zullen de plannen worden gepresenteerd en is er ruimte voor vragen. Van deze bijeenkomst wordt een verslag naar de gemeente gestuurd. Daarnaast zullen de woningen die direct aan het kavel liggen vooraf geschouwd worden zodat tijdens en na de bouw duidelijk is of er schade aan de huizen is ontstaan. Tot slot zou er een overeenkomst kunnen worden gesloten met de gemeente waarin de ontwikkeling en mogelijke planschade wordt opgenomen.