bestemmingsplan

# Veeg- en parapluplan

## Gemeente Midden-Delfland

BURO SRO
stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

| | |
|---|---|
| *Planstatus:* | *ontwerp* |
| *Plan identificatie:* | *NL.IMRO.1842.Bp22Veegparaplu-on01* |
| *Datum:* | *2022-04-05* |
| *Contactpersoon Buro SRO:* | *R. van der Made* |
| *Kenmerk Buro SRO:* | *SR210428* |
| *Opdrachtgever:* | *gemeente Midden-Delfland* |

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<br>t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht |

# Inhoudsopgave

1 Inleiding ..... 5
1.1 Aanleiding ..... 5
1.2 Plangebied ..... 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen ..... 5
1.4 Leeswijzer ..... 6
2 Veegplan ..... 7
2.1 Witte vlekken ..... 7
2.2 Correcties geldende bestemmingsplan ..... 9
3 Parapluplan ..... 13
3.1 Standplaatsen ..... 13
3.2 Parkeren ..... 17
3.3 Wonen ..... 19
3.4 Bed & breakfast ..... 21
4 Haalbaarheid ..... 23
5 Juridische planopzet ..... 24
5.1 Algemeen ..... 24
5.2 Verbeelding ..... 24
5.3 Planregels ..... 24
5.4 Wijze van bestemmen ..... 24
6 Uitvoerbaarheid ..... 26
6.1 Economische uitvoerbaarheid ..... 26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... 26

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit de combinatie van een veegplan voor een aantal locaties in de gemeente Midden-Delfland en een parapluplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

Het veegplan heeft betrekking op enkele locaties binnen de gemeente Midden-Delfland, de zogenaamde 'witte vlekken', waarvoor op dit moment nog geen bestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast heeft het veegplan betrekking op enkele reparaties van verschillende bestemmingsplannen.

Een parapluplan biedt de mogelijkheid alle of een (groot) aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente in één keer te herzien en/of aangevuld voor een bepaald aspect. De gemeente Midden-Delfland heeft (recentelijk) beleid vastgesteld omtrent standplaatsen, parkeren, wonen en bed & breakfast. Met deze paraplu herziening wordt dit beleid in het geldende planologische regime ingepast.

Het doel van dit bestemmingsplan is het geven van een actueel en correct kader waaraan (toekomstige) aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van het veegplan dat betrekking heeft op enkele 'witte vlekken' en correcties omvat diverse locaties verspreid over het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland. De locaties die betrekking hebben op de 'witte vlekken' worden beschreven in toelichting paragraaf 2.1. De locaties die betrekking hebben op de correcties worden in toelichting paragraaf 2.2 beschreven. Overigens is niet elke reparatie specifiek aan een locatie toe te wijzen; het gaat namelijk deels om reparaties of toevoegingen in de regels.

Het plangebied van het parapluplan omvat het grondgebied van de gehele gemeente Midden-Delfland. Het parapluplan is een bestemmingsplan dat als een spreekwoordelijke paraplu over andere, reeds geldende bestemmingsplannen (en wijzigings- en uitwerkingsplannen) heen hangt. Het bepaalt dat de regels ten aanzien van standplaatsen, parkeren en wonen die zijn opgenomen in de geldende plannen vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in het voorliggende parapluplan.

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

*Veegplan*
Het veegplan heeft betrekking op enkele specifieke locaties waarvoor verschillende bestemmingsplannen van kracht zijn. In onderstaand tabel is een overzicht weergegeven van de geldende bestemmingsplannen voor deze locaties.

| **Bestemmingsplan** | **Vastgesteld** |
|---|---|
| Bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' | 25 juni 2013 |
| Bestemmingsplan 'Buitengebied Gras - reparatie nav Raad van State besluit' | 28 april 2015 |
| Bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied Gras' | 22 september 2020 |
| Bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' | 14 december 2021 |
| Bestemmingsplan 'Kern Schipluiden 2007' | 12 december 2009 |
| Bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' | 28 mei 2013 |
| Bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' | 28 mei 2013 |

*Parapluplan*
Het plangebied van het parapluplan omvat het grondgebied van de gehele gemeente Midden-Delfland. Het geldende planologische regime voor het parapluplandeel bestaat dan ook uit alle geldende bestemmingsplannen (en wijzigings- en uitwerkingsplannen) in de gemeente Midden-Delfland.

Met het voorliggende parapluplan wordt een regeling voor standplaatsen geïntroduceerd. De geldende bestemmingsplannen in de gemeente Midden-Delfland maken thans nog geen standplaatsen mogelijk.

Met het parapluplan komen de regelingen ten aanzien van parkeren die zijn opgenomen in de geldende plannen te vervallen en worden die vervangen door de regels die zijn opgenomen in het voorliggende parapluplan.

Voor de regels ten aanzien van wonen geldt dat de begrippen zoals die in de inleidende regels van de geldende plannen zijn opgenomen komen te vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in het voorliggende parapluplan. Daarnaast worden regels toegevoegd voor het uitsluiten van woningsplitsing, -samenvoeging en kamerverhuur, met een afwijkingsmogelijkheid van dit verbod voor de kernen Den Hoorn, Maasland, Schipluiden en Maaslandse Dam.

Ten slotte bevat het voorliggende parapluplan een afwijkingsmogelijkheid voor het onder voorwaarden toestaan van bed & breakfast in de kernen Den Hoorn, Maasland, Schipluiden en Maaslandse Dam en 't Woudt. Hiermee wordt de regeling zoals die reeds van toepassing is in de kern Den Hoorn uitgerold naar de overige kernen.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de verschillende 'witte vlekken' en reparaties van het veegplan beschreven. In hoofdstuk 3 worden de aspecten van de parapluherziening beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het bestemmingsplan op haalbaarheid getoetst. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

# 2 Veegplan

Tijdens de actualisatie van bestemmingsplannen zijn bepaalde gronden niet meegenomen, hierdoor zijn witte vlekken ontstaan op ruimtelijkeplannen.nl. Het gaat hierbij om locaties die vaak op de grens van verschillende bestemmingsplannen zijn gelegen waardoor deze gronden onbedoeld niet zijn meegenomen. In feite geldt voor deze witte vlekken nog het onderliggende verouderde bestemmingsplan dat niet gepubliceerd is op ruimtelijkeplannen.nl.

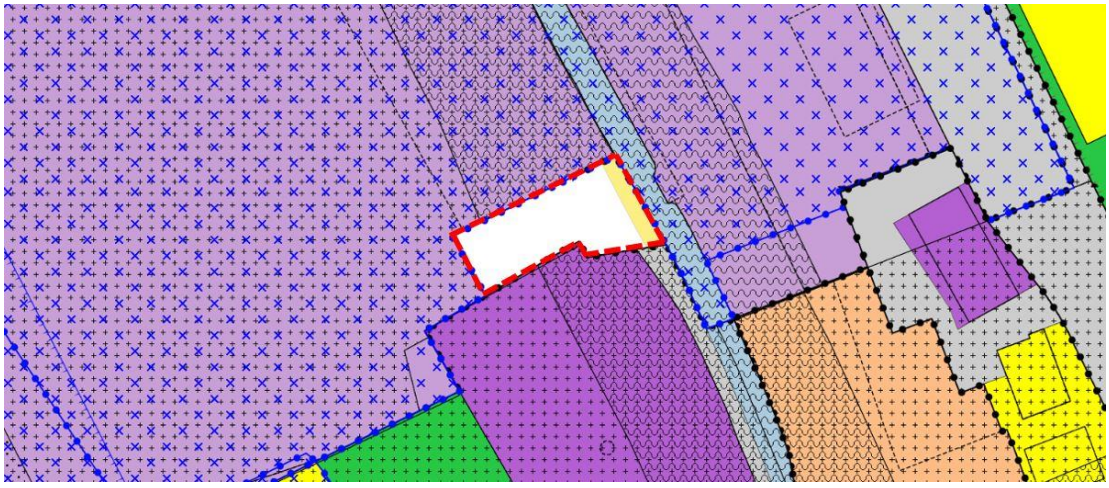
Daarnaast heeft dit bestemmingsplan betrekking op diverse reparaties van geldende bestemmingsplannen. Het betreft locaties waarvoor een beoogde regeling niet is opgenomen, of per abuis is overschreven. Ook gaat het om het herstellen van foute verwijzingen e.d.

## 2.1 Witte vlekken

### 2.1.1 Harnaskade 1b, Den Hoorn

Aan de noordzijde van het perceel aan de Harnaskade 1b is op de grens van de bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' (vastgesteld op 28 mei 2013) en het bestemmingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2014' (vastgesteld op 27 juni 2017) een 'witte vlek' ontstaan. De 'witte vlek' is onderdeel van de kadastrale percelen 191 en 1712, sectie Q, kadastrale gemeente Schipluiden. Perceelnummer 191 heeft betrekking op het perceel aan de Harnaskade 1b, dat op dit moment bedrijfsmatig in gebruik is. Het perceelnummer 1712 heeft betrekking op de openbare weg, de Harnaskade.

De onderstaande afbeelding toont de ligging van de 'witte vlek' aan de noordzijde van de Harnaskade 1b in Den Hoorn.



*Ligging 'witte vlek' Harnaskade 1b Den Hoorn (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

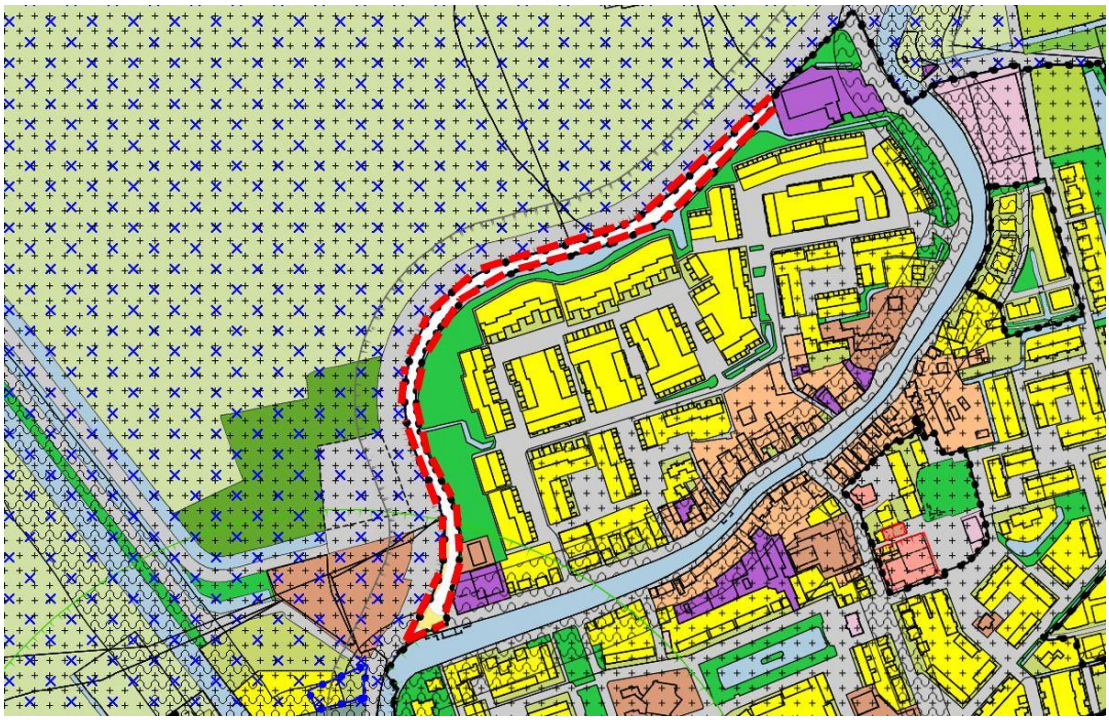
*Vertaling naar het bestemmingsplan*
Voor deze locatie wordt aangesloten op het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013'. Ter plaatse van de gronden aan de Harnaskade 1b zal de locatie worden voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak. Tevens zullen de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' uit het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' worden overgenomen. Ter plaatse van de Harnaskade zal de locatie worden bestemd als 'Verkeer'.

Verder is de locatie voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie 1'.

### 2.1.2 Wegberm N468, Schipluiden

Op de grens van de bestemmingsplan 'Kern Schipluiden 2007' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' is een 'witte vlek' ontstaan. Ter plaatse geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Tertiaire weg 59' uit 1984. Het gebied is gelegen op de grens van de kern Schipluiden en het buitengebied, langs de N468.

De onderstaande afbeelding toont de ligging van de 'witte vlek' aan de noordwestzijde van Schipluiden, langs de N468.



*Ligging 'witte vlek' langs de N468 aan de noordwestzijde van Schipluiden (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

*Vertaling naar het bestemmingsplan*
Met onderhavig bestemmingsplan wordt aangesloten op het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. Hierbinnen worden de gronden voorzien van de enkelbestemming 'Verkeer'. Verder wordt ter bescherming van de windvang van de molen aan de zuidzijde de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' opgenomen. Voor de dubbelbestemmingen is aangesloten op het bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied Gras', waarbij de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' worden toegepast.

## 2.2 Correcties geldende bestemmingsplan

### 2.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'

**Foppenpolderpad 7, Maasland**
Aan het Foppenpolderpad 7, in het buitengebied van Maasland, is de jachthaven DWSV gelegen. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' geldt ter plaatse de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'. In regels van de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' is in artikel 19.1 sub a aangegeven dat de hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor ten hoogste 150 aanlegplaatsen. Daarnaast is in artikel 19.3 bepaald dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 0,7 parkeerplaatsen per ligplaats dient te bedragen.

De parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per ligplaats is echter niet passend voor de specifieke situatie. De jachthaven is namelijk per auto slechts bereikbaar voor vergunninghouders. In de praktijk blijkt dat het aanwezige aantal parkeerplaatsen op het terrein van de jachthaven voldoende is. Bezoekers of gebruikers van de jachthaven parkeren voornamelijk aan de Kwakelweg of aan de Oude Veiling.

Daarnaast is het aantal aanlegplaatsen van maximaal 150 aanlegplaatsen niet correct. In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasland 2002' was het aantal aanlegplaatsen van maximaal 150 doelbewust geschrapt. De reden hiervoor was dat de begrenzing van de ligplaatsen op de verbeelding als afdoende werd beschouwd voor het beperken van de ruimtelijke impact. Per abuis is het maximum van 150 aanlegplaatsen alsnog opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'.

*Vertaling naar het bestemmingsplan*
Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de omissie ten aanzien van de parkeernorm en het maximaal aantal ligplaatsen hersteld door zowel de parkeernorm als het maximaal aantal ligplaatsen te schrappen.

Voor de planlocatie aan het Foppenpolderpad 7 zal de geldende bestemming 'Recreatie - Jachthaven' met een bouwvlak worden opgenomen. Daarnaast zal de bestaande maatvoeringsaanduiding voor het maximaal bebouwd oppervlak worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van de planlocatie zal de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - foppenpolder' worden toegevoegd, om een onderscheid te maken met een andere jachthaven in het buitengebied die als 'Recreatie - Jachthaven' bestemd is. In artikel 4 lid 1 sub b van het voorliggende bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - foppenpolder' geen maximum aantal aanlegplaatsen geldt. Daarnaast is in artikel 4 lid 3 sub b bepaald dat de parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per ligplaats niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - foppenpolder'.

Gelijk aan het geldende planologische regime is aan de jachthaven aan de Gaagweg 7d-e in Schipluiden tevens de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' toegekend. Ten opzichte van het geldende planologische regime zijn er geen wijzigingen.

**Perceel aan de Pastoor Verburghlaan naast 11, Schipluiden**
In het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras - reparatie nav Raad van State besluit' wordt op het kadastraal perceel gemeente Schipluiden, sectie F, nummer 713, nabij Pastoor Verburghlaan 11 te Schipluiden, een woning mogelijk gemaakt. Voor de bouw van de woning geldt een voorwaardelijke verplichting: 'de woning op het perceel H713 (bedoeld is F713) mag uitsluitend gebouwd worden indien de vergunning van 8 januari 2008 met kenmerk BR 2007069 voor de bouw van de twee woningen op het perceel plaatselijk bekend als Gaagweg 4-6 in Schipluiden is ingetrokken'. Aan deze voorwaarde is voldaan. Het besluit tot intrekking is door het college van B&W genomen op 2 mei 2016 (kenmerk 2016-14894).

De bouwregels geven een maximale inhoud voor de woning van de bestaande inhoud plus 10%. De omissie is dat er geen woning aanwezig is en dat er ook nooit een woning gestaan heeft, waardoor de inhoud van de te bouwen woning onbepaald is. Er is geen binnenplanse mogelijkheid om dit te repareren. Wij willen de regels aanpassen, zodat de maximale inhoud van de te bouwen woning inclusief aan- en uitbouwen,

aangebouwde bijgebouwen en overkappingen gesteld wordt op 1.000 m³. Dit is een gebruikelijke maximummaat voor een vrijstaande woning in het buitengebied. Er zijn geen belangen die zich verzetten tegen een dergelijk bouwvolume. Dat blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing die reeds in 2013 voor deze woning is opgesteld en als bijlage 5 bij de toelichting van bestemmingsplan 'Buitengebied gras' is gevoegd.

*Vertaling naar het bestemmingsplan*
Middels een administratieve bepaling in het voorliggende bestemmingsplan wordt de omissie ten aanzien van bouwregels op de volgende wijze hersteld:

- Artikel 6.2 sub f van de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied Gras - reparatie nav Raad van State besluit' wordt gewijzigd. In de tabel bij dit onderdeel wordt de tekst 'bestaand + eenmalig 10% van de inhoud' vervangen door '1000 m³'.
- Artikel 6.2 wordt uitgebreid met onderdeel g: 'de afstand tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m'.
- Artikel 6.3 komt in zijn geheel te vervallen.

### 2.2.2 Bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg'

*Omissies in de regels van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg'*

- Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' is binnen de bestemming 'Gemengd' de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. In de regels van de bestemming 'Gemengd' ontbreekt de aanduiding 'karakteristiek' echter. Middels een administratieve bepaling in artikel 19 lid 1 van het voorliggende bestemmingsplan wordt deze omissie in de regels gecorrigeerd. Artikel 4.2.1 wordt als sub c aangevuld met: 'hoofdgebouwen mogen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gedeeltelijk of geheel worden vernieuwd en/of worden uitgebreid, mits met het betrokken bouwplan de bestaande nokrichting gehandhaafd blijft'. De motivering voor het behoud van de nokrichting komt voort uit het beeldkwaliteitsplan voor Hof van Keenenburg. Verder wordt artikel 4.2.2 als sub f aangevuld met: 'ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn aan de voorzijde van aan- en uitbouwen en bijgebouwen dakkapellen en dakopbouwen niet toegestaan'.
- Onderdeel van het herontwikkelingsgebied Hof van Keenenburg betreft de herinrichting van de 'kasteeltuin'. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' geldt ter plaatse van de voormalige kasteeltuin de bestemming 'Groen'. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden, sociaal-culturele activiteiten, kleinschalige evenementen, parkeren en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water. In de 'Structuurvisie Centrumplan Schipluiden', vastgesteld op 13 december 2016 door de raad van de gemeente Midden-Delfland, is de wens geuit dat er in de 'kasteeltuin' bouwwerken ter versterking van de beleving van het voormalige kasteel gebouwd mogen worden. In artikel 5.2 sub a wordt bij recht de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m mogelijk gemaakt. In artikel 5.3 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m, die toegepast kan worden voor elementen die verwijzen naar het voormalige kasteel 'Keenenburg'. Deze afwijkingsmogelijkheid kan echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' toegepast worden, terwijl de betreffende elementen in het hele bestemmingsvlak 'Groen' gewenst kunnen zijn. Daarnaast wordt in artikel 5.3 naar een niet voorkomend sublid van artikel 5.2 verwezen. Deze omissies worden in artikel 19 lid 1 van het voorliggende bestemmingsplan gecorrigeerd. Verder wordt aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' toegevoegd dat de voor 'Groen' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor het versterken van de beleving van het voormalige kasteel.
- Binnen het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' geldt ter plaatse van de Albert Heijn de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. In artikel 15.1 is de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om ontwikkelingen bij de Albert Heijn mogelijk te maken. Middels de wijzigingsbevoegdheid kunnen de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' gewijzigd worden. Echter geldt binnen de bestemming 'Gemengd' dat het bedrijfsvloeroppervlak per detailhandelsvestiging

conform artikel 4.3 sub a niet meer mag bedragen dan 300 m². Hierdoor zal na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaan, omdat het bedrijfsvloeroppervlak per detailhandelsvestiging overschreden zal worden. Middels een administratieve bepaling in artikel 19 lid 1 van het voorliggende bestemmingsplan wordt deze omissie in de regels gecorrigeerd. Aan de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wordt toegevoegd dat artikel 4.3 sub a van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' niet van toepassing is.

- Middels een administratieve bepaling in artikel 19 lid 1 van het voorliggende bestemmingsplan wordt aan artikel 15.1 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' als voorwaarde toegevoegd dat de aanduiding 'karakteristiek', zoals deze voorkomt in de te wijzigen bestemmingen, van toepassing blijft.
- Middels een administratieve bepaling in artikel 19 lid 1 van het voorliggende bestemmingsplan wordt aan artikel 15.1 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' als voorwaarde toegevoegd dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het trottoir langs de Kasteellaan geheel toegankelijk dient te blijven.

### 2.2.3 Bestemmingsplan 'Kern Schipluiden 2007'

Op de grens van de bestemmingsplan 'Kern Schipluiden 2007' en het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' is per abuis aan de gronden die gemeentelijk bezit zijn en tot de openbare ruimte behoren de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Gemengd' en 'Detailhandel' toegekend. De locatie maakt onderdeel uit van de Keenenburgweg in Schipluiden en is kadastraal bekend onder perceelnummer 2904, sectie B.

De onderstaande afbeelding toont de ligging van de locatie aan de Keenenburgweg.



*Ligging correctie locatie Keenenburgweg (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

*Vertaling naar het bestemmingsplan*
Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de omissie hersteld door aan de gronden de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toe te kennen, in lijn met de feitelijke situatie. Er wordt voor de bestemmingsregels aangesloten op het bestemmingsplan 'Kern Schipluiden 2007'. Verder worden de geldende archeologische dubbelbestemmingen en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' overgenomen.

### 2.2.4 Bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'

In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld op 28 mei 2013) is in artikel 3.5.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. In artikel 3.5.2 sub e is bepaald dat voldaan moet worden aan enkele onderdelen van artikel 3.2.2 (bouwregels bedrijfswoningen en bijgebouwen), te weten 'lid d tot en met p, r en s'. Daarmee hoeft niet aan artikel 3.2.2 sub q voldaan te worden, terwijl in plaats van onderdeel q onderdeel r als voorwaarde uitgesloten had moeten worden. Deze

omissie komt voort uit invoegen van onderdeel d in artikel 3.2.2 na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan, waarna de nummering in artikel 3.5.2 niet aangepast is. Dezelfde omissie komt voor in artikel 3.2.3 (bouwregels plattelandswoningen).

Artikel 3.2.2 sub r heeft betrekking op de afstand van een woning tot de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', die minimaal 12,5 m moet bedragen. Deze afstandseis is voor plattelandswoningen niet relevant, omdat plattelandswoningen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', al dan niet na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, tot de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw' behoren.

In de artikelen 3.2.4 en 3.5.3 wordt eveneens verwijzen naar bepaalde onderdelen van artikel 3.2.2 en is de nummering tevens niet aangepast na het invoegen van onderdeel d in artikel 3.2.2. De artikelen 3.2.4 en 3.5.3 betreffen respectievelijk de bouwregels en de wijzigingsbevoegdheid voor een nieuwe bedrijfswoning, waarbij verwezen wordt naar de aanduiding 'bedrijfswoning'. De afstandseis van artikel 3.2.2 sub r is voor nieuwe bedrijfswoningen wel van toepassing.

*Vertaling naar het bestemmingsplan*
Middels een administratieve bepaling in het voorliggende bestemmingsplan worden de omissies in artikel 3 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' op de volgende wijze hersteld:

- Artikel 3.2.3 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld op 28 mei 2013) wordt gewijzigd naar: 'Voor het bouwen en herbouwen van plattelandswoningen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' zijn de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, onderdelen e tot en met q, s en t overeenkomstig van toepassing'.
- Artikel 3.2.4 sub b van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld op 28 mei 2013) wordt gewijzigd naar: 'de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, onderdelen e tot en met t zijn overeenkomstig van toepassing'.
- Artikel 3.5.2 sub e van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld op 28 mei 2013) wordt gewijzigd naar: 'voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, onderdelen e tot en met q, s en t van dit plan'.
- Artikel 3.5.3 sub b van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' (vastgesteld op 28 mei 2013) wordt gewijzigd naar: 'voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, onderdelen e tot en met t van dit plan'.

# 3 Parapluplan

## 3.1 Standplaatsen

Op verschillende plekken in de gemeente Midden-Delfland worden goederen te koop aangeboden via kramen, tafels en wagens. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Midden-Delfland (hierna: APV) moeten standplaatshouders een vergunning hebben. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het innemen van een standplaats, waarbij wordt getoetst aan de beleidsnota 'Standplaatsenbeleid Midden-Delfland 2008'. In deze beleidsnota is bepaald onder welke voorwaarden een standplaatsvergunning kan worden verleend.

Eén van de aspecten waar een standplaats aan moet voldoen, is dat het moet passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. In de verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Delfland is geen regeling voor standplaatsen opgenomen. In sommige gevallen is er sprake van een strijdige situatie, omdat het geldende bestemmingsplan het gebruik als standplaats niet toestaat.

Middels het voorliggende parapluplan worden de geldende bestemmingsplannen gelijktijdig op één onderdeel aangevuld, in dit geval voor standplaatsen voor ambulante handel. Hiermee wordt juridisch-planologisch geregeld dat het innemen van een standplaats op de daarvoor aangewezen plekken niet meer strijdig is met het bestemmingsplan.

### 3.1.1 Begrenzing plangebied

Het werkingsgebied van het voorliggende parapluplan omtrent standplaatsen beperkt zich tot de kernen van de gemeente Midden-Delfland. Het gaat hierbij om de kernen Schipluiden, Maasland en Den Hoorn. De begrenzing van het plangebied voor standplaatsen, te weten de gronden waar standplaatsen in beginsel mogelijk zijn, is vastgelegd op de verbeelding.

De navolgende afbeeldingen tonen per kern een overzichtskaart van de locaties waar standplaatsen in beginsel gewenst zijn.



*Overzichtskaart locatie standplaatsen in Den Hoorn (rode omlijning)*



*Overzichtskaart locatie standplaatsen in Maasland (rode omlijning)*



*Overzichtskaart locatie standplaatsen in Schipluiden (rode omlijning)*

### 3.1.2 Planbeschrijving

Standplaatsen spelen een belangrijke rol in het straatbeeld. Het verkopen, te koop aanbieden of afleveren van goederen en diensten in de openlucht (ambulante handel), al dan niet gebruik makend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel, voorziet in een behoefte en brengt daarnaast de nodige levendigheid met zich mee. Op dit moment is in de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Delfland geen regeling opgenomen met betrekking tot standplaatsen. Derhalve zijn standplaatsen in strijd met de geldende bestemmingsplannen.

In het voorliggende parapluplan wordt voor het plangebied een specifieke regeling opgenomen voor standplaatsen, zodat het innemen van een standplaats niet meer strijdig is met het bestemmingsplan. Het verlenen van een vergunning voor een standplaats wordt daarnaast verleend op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de beleidsnota 'Standplaatsenbeleid Midden-Delfland 2008'. Navolgend wordt daarom ingegaan op de APV en de beleidsnota

#### Juridisch kader

*Algemene Plaatselijke Verordening (APV)*
In artikel 5:17 van de APV wordt een standplaats als volgt gedefinieerd: 'het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel'.

Onder standplaats wordt niet verstaan: 'een vaste plaats op een jaarmarkt of markt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder g, van de Gemeentewet of een vaste plaats op een evenement als bedoeld in artikel 2:24'.

Artikel 5:18 van de APV bevat vervolgens de regels omtrent standplaatsvergunningen en de weigeringsgronden voor een vergunning:

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een standplaats in te nemen of te hebben.
2. Het college weigert de vergunning wegens strijd met een geldend bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan de vergunning worden geweigerd als:

    1. de standplaats hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand; of
    2. een kwantitatieve of territoriale beperking als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente noodzakelijk is in verband met een dwingende reden van algemeen belang.
4. Op de aanvraag om een vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.
5. Het college kan openbare plaatsen of categorieën van standplaatsen aanwijzen waarbinnen respectievelijk waarvoor het verbod in het eerste lid, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, niet geldt.

Op grond van de APV is voor het innemen van een standplaats een vergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig. De vergunning wordt op grond van artikel 5:18 getoetst aan het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast gelden ook de algemene weigeringsgronden van artikel 1:8 van de APV. Dit betekent dat een vergunning kan worden geweigerd in het belang van de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of de bescherming van het milieu.

*Beleidsnota 'Standplaatsenbeleid Midden-Delfland 2008'*
Op grond van de APV moeten standplaatshouders een vergunning hebben. Daarnaast bepaalt de gemeente op grond van haar standplaatsenbeleid waar, hoe, en wanneer de standplaatshouders hun goederen of diensten mogen aanbieden. De gemeente Midden-Delfland heeft een nieuwe beleidsnotitie voorbereid, die

de beleidsnota uit 2008 zal vervangen. De ontwerpversie van de nieuwe beleidsnotitie zal gelijktijdig met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan ter inzage gaan.
De nieuwe beleidsnotitie voor standplaatsen bevat de motivering voor de keuze van aangewezen gebieden waar onder voorwaarden standplaatsen mogelijk zijn. De gemeente staat Midden-Delfland staat een positieve beleidsmatige afweging voor. Standplaatsen zijn, indien ruimtelijk inpasbaar, in of in de directe nabijheid van het centrum gewenst. Dit betreft de dorpscentra, de straten rondom de dorpscentra en een aantal bijzondere locaties, zoals bij sporthallen en een Toeristisch Overstappunt. Er kan ook gedacht worden aan standplaatsen voor kerstbomenverkoop en dergelijke.

**Vertaling naar het bestemmingsplan**
Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - standplaatsen' standplaatsen mogelijk zijn. De vergunning van een standplaats wordt vervolgens verleend op basis van de APV en de nieuwe beleidsnotitie of de rechtsopvolger daarvan. Hierdoor zal na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan een standplaats niet meer strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Op het moment dat een vergunningsaanvraag voldoet aan de APV en de beleidsnotitie of de rechtsopvolger daarvan zal een vergunning voor de standplaats worden verleend.

### 3.1.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Een standplaats voor ambulante handel is qua hinder voor de omgeving vergelijkbaar met een winkel. Om die reden zijn standplaatsen in de centrumgebieden van de kernen in beginsel geen bedreiging voor de leefbaarheid van de omgeving. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is het nodig om voorwaarden te stellen waarbinnen plaatsen van standplaatsen is toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het innemen van een standplaats, waarbij wordt getoetst aan de beleidsnota 'Standplaatsenbeleid Midden-Delfland 2008', of de rechtsopvolger daarvan. In deze beleidsnota is bepaald onder welke voorwaarden een standplaatsvergunning kan worden verleend. De belangrijkste voorwaarden zijn:

1. De openbare orde mag niet in gevaar komen
2. De verkeersveiligheid mag niet in gevaar komen.
3. Het uiterlijk van het dorpsgezicht mag niet worden aangetast.

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt slechts geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - standplaatsen' standplaatsen zijn toegestaan. De vergunning van een standplaats wordt vervolgens verleend op basis van de APV en de beleidsnota 'Standplaatsenbeleid Midden-Delfland 2008' of de rechtsopvolger daarvan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal navolgend beperkt worden ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

*Bedrijven en milieuzonering*
Door het feit dat het karakter van de standplaatsen tijdelijk is zal de invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen beperkt zijn. Dit wordt tevens bereikt doordat uitsluitend standplaatsen mogelijk worden gemaakt die qua aard en schaal passen bij het karakter van de gemeente. Deze afweging zal plaatsvinden in het kader vergunningsaanvraag op basis van de APV en de beleidsnota 'Standplaatsenbeleid Midden-Delfland 2008' of de rechtsopvolger daarvan.

Een standplaats wordt niet expliciet genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:2526 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 juli 2019 heeft betrekking op geuroverlast vanwege standplaatsen met bakactiviteiten en de aan te houden afstand tot een woning. In het plan waarover de uitspraak gaat is voor wat betreft het aspect geur aansluiting gezocht bij vergelijkbare activiteiten uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en is toegelicht dat een standplaats in milieucategorie 1 valt, waarbij in een rustige woonwijk een richtafstand van 10 m hoort. De milieubelasting van activiteiten van milieucategorie 1 is dusdanig beperkte dat deze activiteiten op kleine afstand van woningen of andere gevoelige bestemmingen kunnen worden uitgeoefend. De Afdeling oordeelt in de betreffende uitspraak dat op een afstand tussen een standplaats en een woning groter dan 10 m niet voor onaanvaardbare geurhinder behoeft te worden gevreesd.

In het voorliggende bestemmingsplan is, in aanvulling op de voorwaarden die vanuit de APV en de beleidsnota 'Standplaatsenbeleid Midden-Delfland 2008' of de rechtsopvolger kunnen worden gesteld, opgenomen dat het bakken of frituren van voedingswaren niet toegestaan is op een afstand van minder dan 10 m tot een woning. Met deze regel kan geuroverlast en daarmee een beperking van het woon- en leefklimaat redelijkerwijs ter plaatse van woningen nabij standplaatsen redelijkerwijs uitgesloten worden.

Gezien het voorgaande staat het aspect milieuzonering de vaststelling van het parapluplan niet in de weg.

*Verkeer en parkeren*
Een standplaats heeft niet of nauwelijks een verkeersaantrekkende werking. Wel kan in sommige gevallen door het innemen van een standplaats op een parkeerterrein (tijdelijk) minder parkeerruimte beschikbaar zijn. Bij de beoordeling van een aanvraag voor nieuwe standplaatsen wordt op grond van het standplaatsenbeleid getoetst of de beoogde locatie geschikt is voor het innemen van een standplaats, waarbij ook de bereikbaarheid en de parkeersituatie worden meegewogen. Tevens is het van belang dat bij de standplaatslocaties voldoende parkeerruimte voor bezoekende automobilisten is. Op grond van de APV kan een vergunning worden geweigerd als sprake is van risico's voor de openbare veiligheid (waaronder de verkeersveiligheid).

*Overige aspecten*
Door het innemen van standplaatsen treden er geen wezenlijke gevolgen op voor de aspecten bodem, archeologie, water, ecologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit en dergelijke op. Om die reden zijn deze omgevingsaspecten ten behoeve van het parapluplan niet onderzocht.

## 3.2 Parkeren

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening komen te vervallen. Een van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is, dat er vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente Midden-Delfland wil bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en hierbij toetsen aan de Nota parkeernormen

Een parapluherziening biedt de mogelijkheid alle of een (groot) aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente in één keer te herzien voor een bepaald aspect. In dit voorliggende bestemmingsplan betreft dit het aspect parkeren. Met deze parapluherziening wordt de huidige Nota parkeernormen 2020 van de gemeente Midden-Delfland en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen ingepast.

### 3.2.1 Begrenzing plangebied

Het voorliggende parapluplan omvat voor het aspect parkeren het gehele grondgebied van de gemeente Midden-Delfland. Op navolgende afbeelding is de gemeentegrens van de gemeente Midden-Delfland te zien.



*Begrenzing gemeente Midden-Delfland (rode omlijning)*

### 3.2.2 Planbeschrijving

De gemeente Midden-Delfland heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen 2020 (vastgesteld 26 januari 2021). Het doel van de nota is dat er bij nieuw- en verbouwplannen en functiewijzigingen de juiste hoeveelheid parkeer- en stallingsruimte voor auto's en fietsen gerealiseerd wordt. Niet te weinig om parkeerproblemen te voorkomen, maar ook niet te veel vanwege efficiënt ruimtegebruik. Deze nota is niet bedoeld om bestaande situaties te toetsen op de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen.

Met dit parapluplan worden alle geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Midden-Delfland herzien voor wat betreft het parkeren. De regelingen ten aanzien van parkeren die zijn opgenomen in de geldende plannen komen te vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in het voorliggende parapluplan. De regels van de geldende bestemmingsplannen worden op deze manier in één keer en op uniforme wijze voor het aspect parkeren herzien.

*Vertaling naar het bestemmingsplan*
Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt in artikel 22 lid 2 een specifieke regeling getroffen voor het aspect parkeren.

In het geval van nieuwbouw, uitbreiding of de functiewijziging van gebouwen, gronden en/of voorzieningen mogen er geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaakt worden. Dit betekent in principe dat de oplossing van de parkeerbehoefte voor auto's en fietsen op eigen terrein moet plaatsvinden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare ruimte in beginsel niet toegestaan. Hiervoor geldt wel een afwijkingsmogelijkheid. Afwijken is mogelijk als er wordt voldaan aan regels en voorwaarden (voor afwijking) uit het parkeerbeleid.

Daarnaast kan het voorkomen dat er door het bevoegd gezag nadere eisen gesteld worden, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel en/of straat dan wel om een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## 3.3 Wonen

In de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Delfland zijn verschillende begrippen met betrekking tot 'wonen' opgenomen. Dat houdt in dat er uiteenlopende en, in sommige gevallen, ook ruime mogelijkheden zijn voor verschillende woonvormen. Het beleid van de gemeente Midden-Delfland is erop gericht om eengezinswoningen te behouden voor huishoudens. Echter ontbreekt deze vertaling in een deel van de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Delfland. De gemeente Midden-Delfland wil meer regie krijgen op mogelijke woonvormen die een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving. Derhalve wordt met het voorliggende parapluplan een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot mogelijke woonvormen vastgesteld.

### 3.3.1 Begrenzing plangebied

Voorliggende parapluherziening voor het aspect wonen omvat in beginsel het gehele grondgebied van de gemeente Midden-Delfland. Bepaalde delen van de regeling, te weten afwijkingsmogelijkheden voor woningsplitsing, -samenvoeging en kamerverhuur, hebben alleen betrekking op de kernen Den Hoorn, Maasland en Schipluiden en Maaslandse Dam. Op navolgende afbeelding is de gemeentegrens van de gemeente Midden-Delfland te zien.



*Begrenzing gemeente Midden-Delfland (rode omlijning)*

### 3.3.2 Planbeschrijving

De gemeente Midden-Delfland wil meer regie krijgen op woonvormen die een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving, zoals kamerverhuur. De geldende bestemmingsplannen blijven van kracht, met dien verstande dat de begripsbepalingen van de geldende plannen ten aanzien van wonen komen te vervallen en worden vervangen c.q. aangevuld door de regels die zijn opgenomen in het voorliggende parapluplan.

Het betreft de volgende begrippen:

- duurzaam gemeenschappelijke huishouding;
- huishouden;
- kamerbewoning;
- kamerwoning;
- wonen;
- woning.

Door de hierboven genoemde begrippen aan de geldende bestemmingsplannen toe te voegen c.q. te herzien ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen, is het niet meer mogelijk om binnen bestemmingen waar gebruik voor wonen is toegestaan woonvormen anders dan een woning door één huishouden te beginnen. Wonen wordt in de nieuwe regeling dan ook toegesneden op het gebruik van een woning door één huishouden.
Wat onder het begrip 'huishouden' valt is heel divers: twee volwassenen zonder of met één of meerdere kinderen is een huishouden, maar ook eenoudergezinnen zijn een huishouden. Ook een eenpersoonshuishouden wordt als een huishouden beschouwd. Een huishouden kan ook bestaan uit, bijvoorbeeld, drie volwassenen waarbij er op zich geen familiaire relatie noodzakelijk is tussen deze personen (de 'derde' hoeft geen kind van de andere twee te zijn om toch een huishouden te zijn).
Een in bestemmingsplannen veel gebruikt begrip voor huishouden is 'een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren'. Deze begripsbepaling wordt in het voorliggende parapluplan tevens toegepast. Verder is 'duurzaam gemeenschappelijke huishouding' als begripsbepaling in de regels opgenomen.

Daarnaast worden woningsplitsing, -samenvoeging en kamerverhuur met het voorliggende parapluplan uitgesloten, met een afwijkingsmogelijkheid van dit verbod voor de kernen Den Hoorn, Maasland, Schipluiden en Maaslandse Dam.

*Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2019 en Woonvisie Midden-Delfland 2010 - 2025*
Op 25 juni 2019 is de 'Huisvestingsverordening Midden-Delfland 2019' vastgesteld. In de huisvestingsverordening van de gemeente Midden-Delfland zijn regels omtrent huisvesting opgenomen. In juni 2010 is de Woonvisie 'sturen op diversiteit' van de gemeente Midden-Delfland voor de periode 2010-2025 vastgesteld.

*Vertaling naar het bestemmingsplan*
De begrippen die via het voorliggende parapluplan over heel de gemeente gelijk getrokken worden zijn:

- duurzaam gemeenschappelijke huishouding: een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen; er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
- huishouden: een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
- kamerbewoning: onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van

woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

- kamerwoning: een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- wonen: het gebruik van een woning door één huishouden;
- woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

De gemeente wil onder voorwaarden woningsplitsing, samenvoeging van woningen en kamerbewoning toestaan. Een aanleiding voor een verzoek om (tijdelijk) af te wijken van het bestemmingsplan voor kamerverhuur kan zijn dat ouderen in een eengezinswoning blijven wonen nadat de kinderen permanent het huis uit zijn. Sommige ouderen willen daarom een kamer of zelfs een deel van het huis verhuren. Gelet op het huidige tekort aan betaalbare woningen kan het wenselijk zijn om in sommige gevallen mee te werken. De afwijking voorwoningsplitsing, samenvoeging van woningen en kamerbewoning kan uitsluitend toegepast worden in de kernen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland en Maaslandse Dam. Aan deze gebieden is de aanduiding 'overige zone - afwijking splitsing, samenvoeging en kamerbewoning' toegekend. De voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning hebben betrekking op de minimale gebruiksoppervlakte, de eisen uit het Bouwbesluit 2012 of toekomstige regelgeving, de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden, het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen. Bij kamerbewoning dient aangetoond te worden dat de parkeerbehoefte opgelost kan worden. In algemene zin geldt dat de aanvrager bij woningsplitsing, samenvoeging van woningen en kamerbewoning een ruimtelijke motivering op moet stellen.

## 3.4 Bed & breakfast

### 3.4.1 Begrenzing plangebied

Voorliggende parapluherziening voor bed & breakfast heeft betrekking op de kernen Den Hoorn, Maasland en Schipluiden en Maaslandse Damen 't Woudt. Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het werkingsgebied van de regeling voor bed & breakfast weergegeven.



*Begrenzing werkingsgebied bed & breakfast (rode omlijning)*

### 3.4.2 Planbeschrijving

Bed & breakfast wordt met het voorliggende parapluplan uitgesloten op plekken waar wonen is toegestaan, in zoverre het geldend planologisch regime zich daar niet reeds tegen verzet. Bed & breakfast valt immers niet onder de begripsomschrijving van wonen en de daarbij behorende begripsomschrijvingen (zie toelichting paragraaf 3.3.2). De gemeente Midden-Delfland wil echter onder voorwaarden bed & breakfast toestaan.

In enkele bestemmingsplan in de gemeente Midden-Delfland is opgenomen dat bed & breakfast met een afwijkingsmogelijkheid vergund kan worden. Dit betreft de bestemmingsplannen 'Buitengebied Gras', 'Den Hoorn' en 'Centrum Den Hoorn 2016'. In het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn' komen twee woonbestemmingen voor, waarbij bed & breakfast in de bestemming 'Wonen - 1' bij recht is toegestaan en bed & breakfast in de bestemming 'Wonen - 2' met een afwijkingsmogelijkheid vergund kan worden.

*Vertaling naar het bestemmingsplan*
De gemeente wil onder voorwaarden bed & breakfast toestaan. Dit geldt voor de kernen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland en voor Maaslandse Dam en 't Woudt. Aan deze gebieden is de aanduiding 'overige zone - afwijking bed en breakfast' toegekend. De afwijkingsmogelijkheid voor bed & breakfast kan alleen toegepast worden op locaties waar het geldend planologisch regime wonen toestaat, maar niet bij bedrijfswoningen en dienstwoningen. De voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning hebben betrekking op de uitoefening door de bewoner(s) van de woning, de maximale vloeroppervlakte als deel van de woning en de bijgebouwen daarbij en de eis dat de woonfunctie overwegend in het hoofdgebouw plaats moet vinden.

# 4 Haalbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.).

*Ruimtelijk relevante aspecten*
Het bestemmingsplan omvat enkele wijzigingen van bestemmingen, reeds vergunde ontwikkelingen, correcties van het geldende bestemmingsplan en het toevoegen van nieuwe regelingen. Wat betreft de correcties gaat het uitsluitend om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende bestemming, waarbij geen noemenswaardige nieuwe gebruiks- of bouwmogelijkheden worden gegeven. Het betreft voornamelijk het vastleggen van de bestaande situatie/rechten die in de geldende bestemmingsplannen niet juist zijn opgenomen of zijn verwijderd, alsmede het mogelijk maken van kleinschalige bouwwerken. Aanvullende onderzoeken zijn hiervoor niet noodzakelijk. Ook voor de reeds vergunde ontwikkelingen is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. In het kader van een eerdere procedure (omgevingsvergunning) is voor deze ontwikkelingen namelijk al een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de uitvoerbaarheidsaspecten aan de orde zijn gekomen.

# 5 Juridische planopzet

## 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

## 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT)).

## 5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

## 5.4 Wijze van bestemmen

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de navolgende (dubbel)bestemmingen:

*Bedrijf*
De locatie aan de Harnaskade 1b in Den Hoorn heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Deze bestemmingsregeling is ontleend aan het aangrenzende bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' (vastgesteld op 28 mei 2013).

*Recreatie - Jachthaven*
De locatie aan het Foppenpolderpad 7 in Maasland is de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' toegekend. Deze bestemmingsregeling is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (eerste herziening vastgesteld op 22 september 2020). Hieraan is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - foppenpolder' een jachthaven zonder maximum aantal aanlegplaatsen, sanitaire voorzieningen en een club-/beheergebouw zijn toegestaan. Tevens is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding de parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per aanlegplaats niet van toepassing is.

Gelijk aan het geldende planologische regime is aan de jachthaven aan de Gaagweg 7d-e in Schipluiden de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' toegekend. Ten opzichte van het geldende planologische regime zijn er geen wijzigingen.

*Verkeer*
Aan de locatie langs de weg(berm) van de N468 in Schipluiden is de bestemming 'Verkeer' toegekend. Deze bestemmingsregeling is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (eerste herziening vastgesteld op 22 september 2020).

*Verkeer - Verblijfsgebied*
Aan de locatie op de grens van de bestemmingsplan 'Kern Schipluiden 2007' en het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend. Deze bestemmingsregeling is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kern Schipluiden 2007' (vastgesteld op 12 december 2009).

*Waarde - Archeologie 1/3/4 en Waarde - Archeologie - hoge archeologische waarde/middelhoge archeologische waarde*
Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen voor het behoud, de bescherming van de aanwezige archeologische waarden in de bodem, dan wel de te verwachten archeologische waarden in de bodem. De regelingen zijn gelijk aan de regelingen uit de geldende bestemmingsplannen.

*Waterstaat - Waterkering*
De gronden die binnen de beschermingszone van een waterkering liggen zijn met de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ mede bestemd voor de waterkering.

Voor een nadere toelichting per locatie wordt verwezen naar toelichting hoofdstuk 2.

In toelichting hoofdstuk 3 worden de regelingen die onderdeel zijn van het parapluplan toegelicht.

# 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit 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°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

**Planspecifiek**
Er zijn voor de gemeente aan de uitvoering van dit veeg- en parapluplan plan geen kosten verbonden waarvoor een specifiek onderzoek naar economische uitvoerbaarheid moet worden uitgevoerd. Er is evenmin sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Daarmee is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verzekeren van de gemeentelijke kosten.

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken over het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 6.2.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Zij hebben geen aanleiding gezien voor het indienen van een reactie.

### 6.2.2 Verslag zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen in deze paragraaf of in een separate bijlage van een gemeentelijke reactie worden voorzien.