Gaagweg 11

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding en doel 6
1.2 Begrenzing bestemmingsplan 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Planproces en procedure 9
1.5 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **11**
2.1 Geschiedenis van het plangebied 11
2.2 Bestaande situatie 12
2.3 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders **14**
3.1 Inleiding 14
3.2 Rijksbeleid 15
3.3 Provinciaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **21**
4.1 Bodem 21
4.2 Archeologie en Cultuurhistorie 23
4.3 Natuur 25
4.4 Geluid 26
4.5 Bedrijven en milieuzonering 28
4.6 Luchtkwaliteit 30
4.7 Externe veiligheid 33
4.8 Kabels en leidingen 35
4.9 Parkeren en verkeer 36
4.10 Trillingen 37
4.11 Water 38

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **40**
5.1 Algemene juridische opzet 40
5.2 Opbouw van regels 41
5.3 Planregels 42
5.4 Overgangsrecht 44
5.5 Handhaafbaarheid 45

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **46**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

Bijlagen bij toelichting **48**
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai 49
Bijlage 2 Milieurapport 50
Bijlage 3 Bodemonderzoek 51
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Industrielawaai 52

Regels **53**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **54**
Artikel 1 Begrippen 54
Artikel 2 Wijze van meten 60

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **61**
Artikel 3 Bedrijf 61

Artikel 4	Groen - landschappelijke overgangszone	65
Artikel 5	Tuin	66
Artikel 6	Wonen	67
Artikel 7	Waarde - Archeologie II	71
Artikel 8	Waarde - Archeologie IV	73
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	75
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**76**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	76
Artikel 11	Algemene bouwregels	77
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	80
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	83
Artikel 16	Overige regels	84
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**85**
Artikel 17	Overgangsrecht	85
Artikel 18	Slotregel	86
Bijlagen bij regels		**87**
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	88

Toelichting

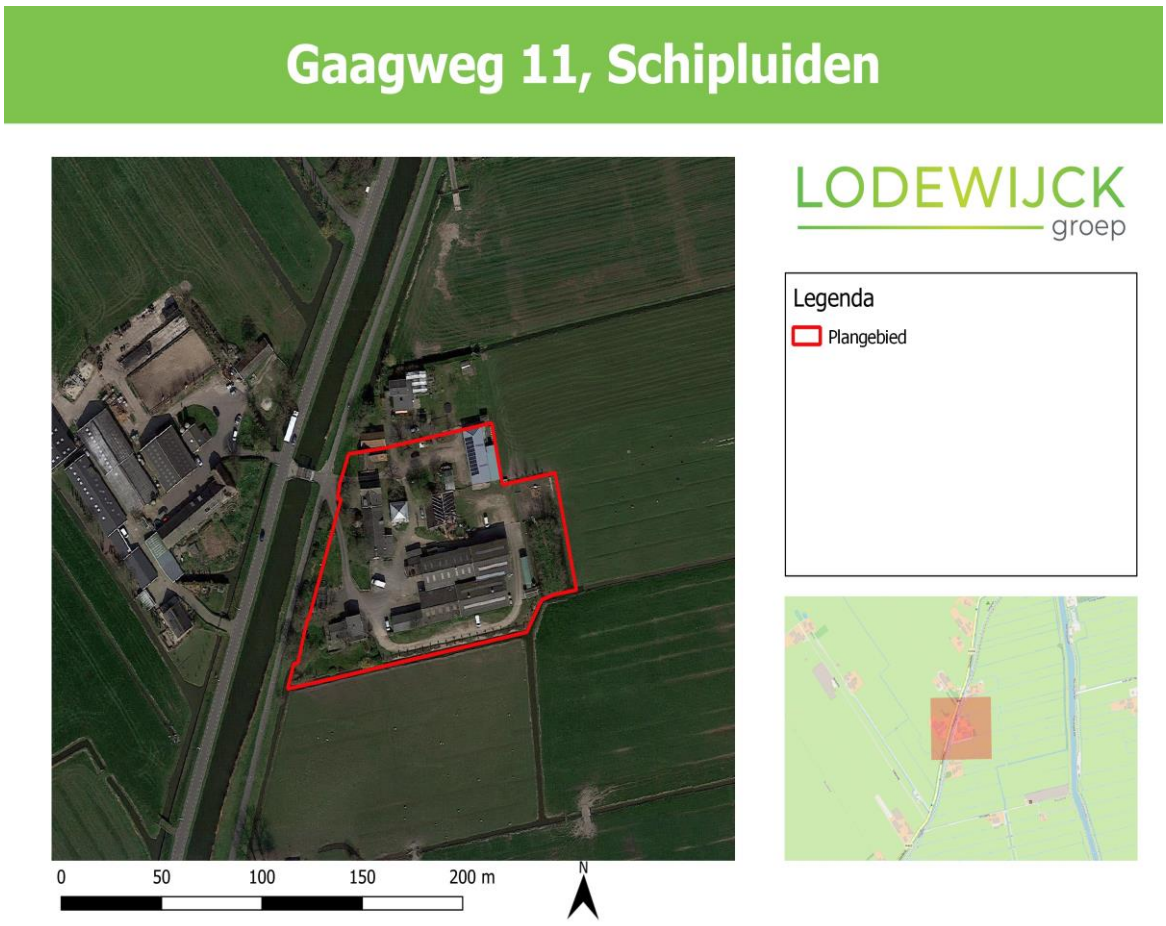
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een functiewijziging aan de adressen Gaagweg 11, 11a, 11b en Gaagweg 9b te Schipluiden in de gemeente Midden-Delfland. Binnen het plangebied is een bedrijf aanwezig met twee bedrijfswoningen en meerdere, ondergeschikte, bijgebouwen en een tuin. De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bedrijfsbestemming te verkleinen en het juridisch planologisch mogelijk te maken om daar een innovatief 3D-printing bedrijf te vestigen. Verder is de initiatiefnemer voornemens om van één van de bedrijfswoningen een permanente woning te maken, de andere bedrijfswoning zal blijven bestaan zoals in de huidige situatie het geval is. Hierbij kunnen de aanwezige monumentale wagenschuur en voormalige hooiberg als ondergeschikte gebouwen beschouwd worden voor nevenactiviteiten.

Er zal met voorliggend initiatief geen verandering optreden in de bebouwde omgeving. Het betreft, zoals omschreven, enkel een functiewijziging van de betreffende gronden.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, geconsolideerd' (geconsolideerd 19 mei 2022). Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 1.3. Voorliggend bestemmingsplan is opgeteld om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Onderstaande afbeelding geeft de locatie van het plangebied globaal weer.



Afbeelding 1.1: Globale begrenzing plangebied (rood kader)

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Schipluiden, sectie Q, nummers 562, 1506, 1507, 1171, 495 en een deel van nummer 496. De totale oppervlakte van het plangebied is circa 10.570 m^2.

1.2 Begrenzing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gelegen ten zuidwesten van Schipluiden in het buitengebied. Het plangebied grenst ten westen aan de Gaagweg, met aan de overzijde van de weg een kaas en zuivel-boerderij/handel. Ten noorden van het plangebied is het adres Gaagweg 9 gelegen, waar een woning en tuin aanwezig is. Verder wordt het plangebied voornamelijk omringd met agrarische gronden en groengebied, met langs de Gaagweg enkele woonbestemmingen. Onderstaande afbeelding (1.2) geeft de ligging van het plangebied globaal weer.



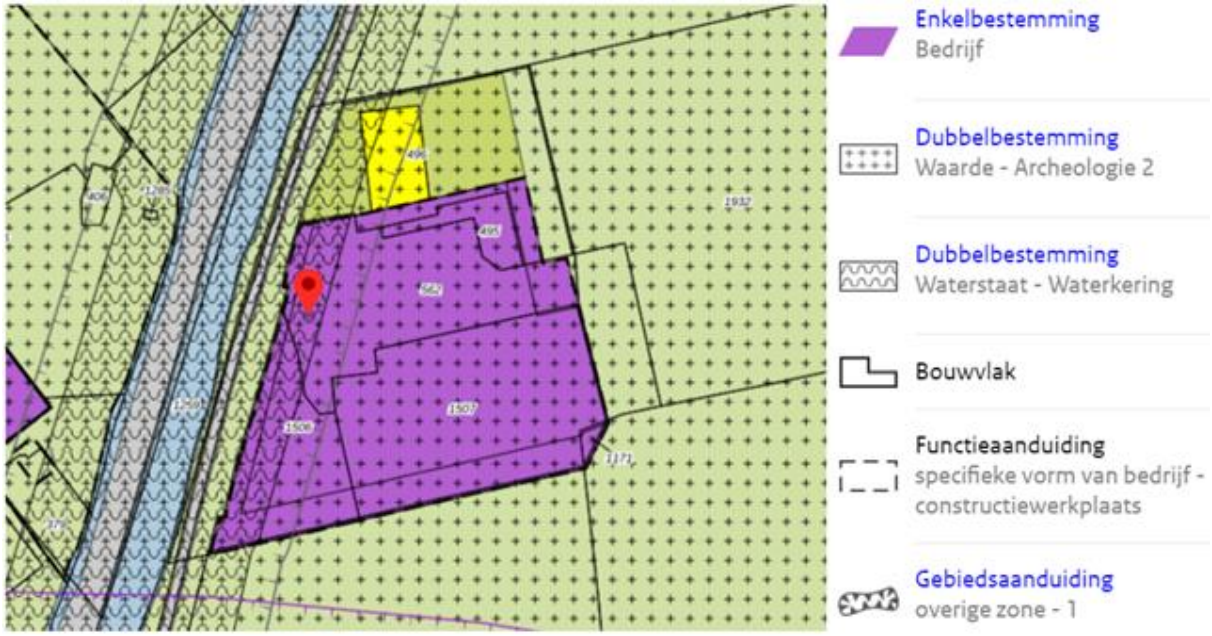
Afbeelding 1.2: Globale begrenzing plangebied (rood kader)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, geconsolideerd' (geconsolideerd 19 mei 2022). Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende enkel- en dubbelbestemmingen met aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Bedrijf' (artikel 4);
    a. Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiewerkplaats';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 41);
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – 1'.

Hieronder is een uitsnede van het huidige bestemmingsplan weergegeven:



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, geconsolideerd'

1.4 Planproces en procedure

Voor dit bestemmingsplan is de procedure doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan het Rijk en de provincie, voor zover het beleid van deze overheden in het geding is, en aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Uit dit doorlopen vooroverleg heeft geen reactie gevolgd welke verwerkt diende te worden in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen vanaf 14 december 2023. In deze periode kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Eventueel ingediende zienswijzen dienen dan afgewogen te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend waardoor het ongewijzigd kan worden vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan zal ook ter inzage worden gelegd. Gedurende de ter inzage legging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 wordt ten eerste ingegaan op de bestaande situatie van het gebied. Daarna wordt ingegaan op de planontwikkeling;
- In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, de provincie als regio en gemeente beschreven;
- In hoofdstuk 4 worden de planologische, milieutechnische randvoorwaarden en omgevingsaspecten voor de ontwikkeling van het gebeid behandeld;
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische planopzet voor het plan beschreven. De uitgangspunten voor de bestemmingsregeling worden hier toegelicht;
- Tot slot worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Geschiedenis van het plangebied

Op basis van topografische kaarten uit het verleden kan geconcludeerd worden dat de eerste bebouwing binnen het plangebied al aanwezig was voor 1850. Dat wordt bevestigd op basis van het landelijke register Rijksmonumenten. Ter plaatse van het plangebied is een 17e-eeuwse schuur aanwezig welke geregistreerd staat in het register voor Rijksmonumenten. Op kaarten vanaf 1876 wordt de bebouwing op deze locatie steeds duidelijker zichtbaar. Onderstaande afbeelding is daar een weergave van. In de paragraaf over Archeologie en Cultuurhistorie wordt nader ingegaan op de historie van het plangebied en de nabije omgeving.



Afbeelding 2.1: Uitsnede topografische kaart uit 1876. Plangebied rood omcirkeld (bron: Topotijdreis)

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie betreft het plangebied een bedrijventerrein met twee bedrijfswoningen ter plaatse van het adres Gaagweg 11, 11a en 11b. Daarnaast kent het plangebied een aantal bijgebouwen die bij één van de bedrijfswoningen horen. De bijgebouwen zijn onder meer een voormalige hooiberg en de monumentale wagenschuur. Ook is een deel van het naastgelegen adres. Gaagweg 9b, onderdeel van het plangebied. Deze gronden kennen in de huidige situatie de bestemming 'Bedrijf', maar betreffen een deel van de tuin, en een bijgebouw die voor hobby en nevenactiviteiten wordt gebruikt.

Voor de huidige bedrijfsbestemming geldt dat daar een constructiewerkplaats is toegestaan. Deze bedrijvigheid kent de milieu-categorie 3.2.

Onderstaande afbeeldingen zijn een weergave van de woning aan het adres Gaagweg 11 de huidige bedrijfshal.



Afbeelding 2.2: Woning in de huidige situatie aan het adres Gaagweg 11



Afbeelding 2.3: Bedrijfshal in de huidige situatie

2.3 Toekomstige situatie

Voorliggend planinitiatief ziet op enkele functiewijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. Er zullen derhalve geen veranderingen optreden in de bebouwde omgeving. Er is geen sprake van sloop of nieuwbouw.

Bij de ontwikkelingen wordt een deel van de huidige bedrijfsbestemming omgezet naar een permanente woonbestemming, waarbij de bijbehorende bijgebouwen gebruikt kunnen blijven worden voor hobbymatig gebruik en nevenactiviteiten. Ook zal een deel van het plangebied van bedrijfsbestemming gewijzigd worden naar een groenbestemming als landschappelijke overgangszone waarbinnen de huidige bebouwing en het gebruik daarvan is toegestaan. Voor de blijvende bedrijfsbestemming geldt dat het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt zal worden voor een innovatief 3D-printing bedrijf om zich daar in te vestigen. Deze bedrijvigheid vindt het beste aansluiting bij milieu-categorie van 3.1 (verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen), wat een vermindering in milieubelastende activiteit voor de omgeving zal betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Echter, gezien de aard van het bedrijf, zal de werkelijke milieubelasting voor de omgeving lager uitvallen dat de categorie 3.1 laat blijken.

Namelijk, de werkzaamheden van het 3D-printing bedrijf, 3D next level, bestaan in hoofdzaak uit:

- 3D-printen van kunststof producten (groot en klein);
- Schuren, verlijmen, verstevigen en afwerken van deze kunststof producten;
- Kunststof 3D-prints spuiten in een spuitcabine met lak op waterbasis.

Bovendien zal er ten opzichte van de huidige situatie een aanzienlijke vermindering optreden op het gebied van werkverkeer dat nodig is voor de bedrijvigheden en zal in de nieuwe situatie het nodige materiaal aangevoerd worden in bestelbussen waar in de huidige situatie zwaar verkeer wordt gebruikt.

Om dit nader aan te tonen is een milieurapport opgesteld. Het volledige rapport is te vinden in Bijlage 2.

Bij de ontwikkelingen zal tevens geen wijziging plaatsvinden aan de bebouwde omgeving, waarmee op voorhand geconcludeerd kan worden dat het aanwezige rijksmonument onaangetast zal blijven.

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor onderhavig planinitiatief relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor ontwikkelingen in het plangebied en is daarnaast een onderbouwing voor de beleidskeuze die in het plan zijn gemaakt.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij de provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

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

Doorwerking planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt derhalve buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels overgegaan in de NOVI) is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijk besluit. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het merendeel van de regels in het Barro legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief raakt geen van bovengenoemde nationale belangen. Het Barro geeft hierdoor geen uitgangspunten of belemmeringen voor onderhavig planinitiatief.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in bestaand of nieuwe stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik voorop staat.

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

"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."

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd.

Voor stedelijke ontwikkeling gelden de volgende uitganspunten vanuit bestaande jurisprudentie:

- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt;
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorziening in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m^2 kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt;
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorziening in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m^2, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt;
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m^2 of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m^2, dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Doorwerking planinitiatief

Voor onderhavig project geldt dat er niet gesproken kan worden van een stedelijke ontwikkeling gezien de beperkte omvang. Namelijk, het plan ziet toe op een functiewijziging van een bedrijfswoning naar reguliere woning, en het verkleinen van de bedrijfsbestemming ter plaatse. Het Bro zal daarom geen belemmering vormen voor onderhavig planinitiatief.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, vastgesteld op 20 februari 2019 en in werking getreden op 1 april 2019, heeft door de jaren heen meerdere wijzigingen gekend. Met als meest recent de geconsolideerde versie van 1 april 2023.

De Omgevingsvisie is opgezet om de provincie Zuid-Holland te voorzien van een strategische blik op lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en om de provincie te voorzien van de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid. De filosofie die voor deze visie leidend is, is 'Ruimte voor ontwikkeling, met waarborg voor kwaliteit'. Binnen deze ruimte voor ontwikkeling heeft de provincie 7 vernieuwingsambities opgesteld. Namelijk de volgende:

- Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
- Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
- Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
- Een concurrerend Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
- Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Doorwerking planinitiatief

Voorliggend planinitiatief past op verschillende manieren binnen de Omgevingsvisie van Zuid-Holland onder verschillende, bovengenoemde, ambities.

Ten eerste vindt onderhavig project met het mogelijk maken van een innovatief 3D-printing bedrijf in de huidige bedrijfsfunctie aansluiting op de ambitie 'Een concurrerend Zuid-Holland'. Zuid-Holland bevindt zich in een omvangrijk vernieuwingsproces, waarbij de thema's 'energietransitie', 'circulaire economie' en 'digitalisering' verandering in de economie aanjagen. Voor de concurrentiekracht van de provincie is het daarom, onder meer, belangrijk om in te spelen op disruptieve technologische ontwikkelingen, waaronder 3D-printing als productieproces en verdienmodel. Voorliggend bestemmingsplan voorziet de provincie van een dergelijke nieuwe technologische ontwikkeling die kan bijdragen aan de concurrentiepositie.

Ten tweede vindt onderhavig project met het verminderen van de milieubelastende bedrijfsactiviteiten aansluiting op de ambitie 'Versterken natuur in Zuid-Holland'. Deze ambitie draait namelijk om het aantrekkelijk houden van landelijk gebied en het bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Belangrijk hierbij is het behouden van een prettige en aantrekkelijke leefomgeving met zorg voor natuur. Met voorliggend bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor bedrijvigheid verlaagd van categorie 3.2 tot 3.1, waardoor de milieubelastende activiteiten voor de omgeving worden teruggedrongen. Dit komt de leefbaarheid van de omgeving ten goede.

Ten derde vindt onderhavig project aansluiting op de ambitie 'Gezond en veilig Zuid-Holland', waarbinnen de bescherming en bevordering van een veilige en aantrekkelijke leefomgeving voorop staat. Voorliggend bestemmingsplan maakt een permanente woonbestemming mogelijk, waar voorheen sprake was van een permanent bewoonde bedrijfswoning. Echter, ziet voorliggend bestemmingsplan ook op het verlagen van de mogelijke milieu-categorie van de bestaande bedrijfsbestemming. Hierdoor zullen toekomstige bedrijfsactiviteiten minder belastend zijn voor de omgeving. Dit zal een bevordering zijn voor de leefomgeving en de veiligheid van het gebied ten opzichte van de huidige situatie.

Verder vind het project aansluiting bij de Omgevingsvisie omdat het enkel een functie-wijziging betreft en er ten opzichte van de huidige situatie geen verandering zal optreden waardoor het bestaande erfgoed en de landschapswaarden ter plaatse onaangetast zullen blijven.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig project aansluiting vindt op de provinciale Omgevingsvisie.

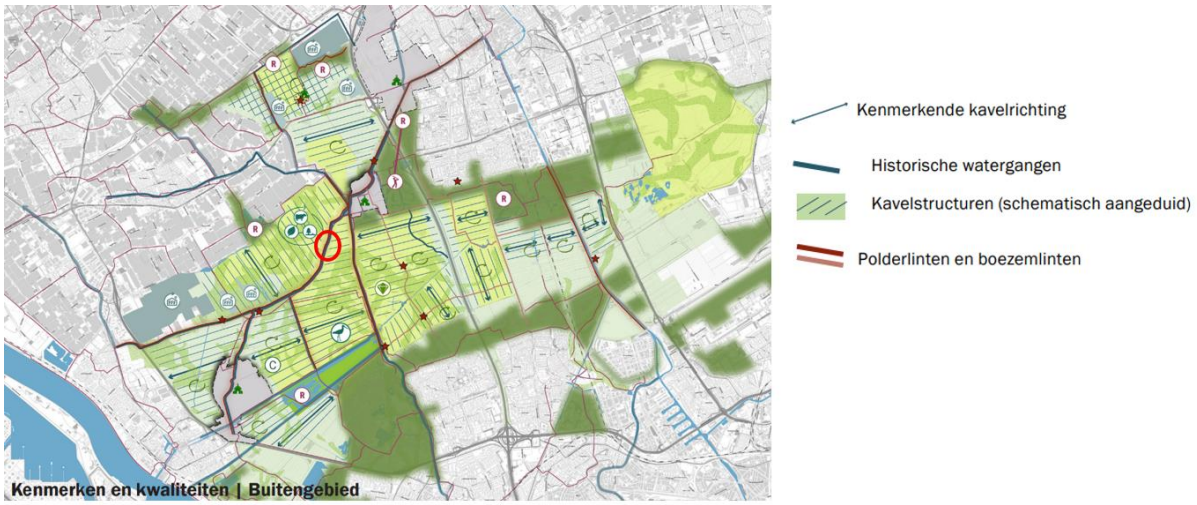
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Midden-Delfland

In de aanloop naar de Omgevingswet, welke in werking treed op 1 januari 2024, heeft de gemeente de Omgevingsvisie opgesteld. De 'Omgevingsvisie Midden-Delfland 1.0' is een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. Het betreft echter niet alleen ruimtelijke vraagstukken, maar raakt ook sociale en economische ontwikkelingen. Het gaat hierbij om het geheel van ruimte, water, milieu, natuur, landschap, economie, verkeer, vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. De visie is gebaseerd op bestaand beleid en bestaande beleidsvisies, aangevuld met grote ontwikkelingen en opgaven die eraan komen zoals energietransitie, klimaatadaptatie, woningbouwplannen, ambities uit de visie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland en infrastructurele projecten. Binnen de Omgevingsvisie wordt voor verschillende regio's van de gemeente de ambities, kwaliteiten, opgaven en doelstellingen duidelijk gemaakt. Het biedt daarmee voor zowel inwoners als initiatiefnemers helderheid en duidelijkheid over mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

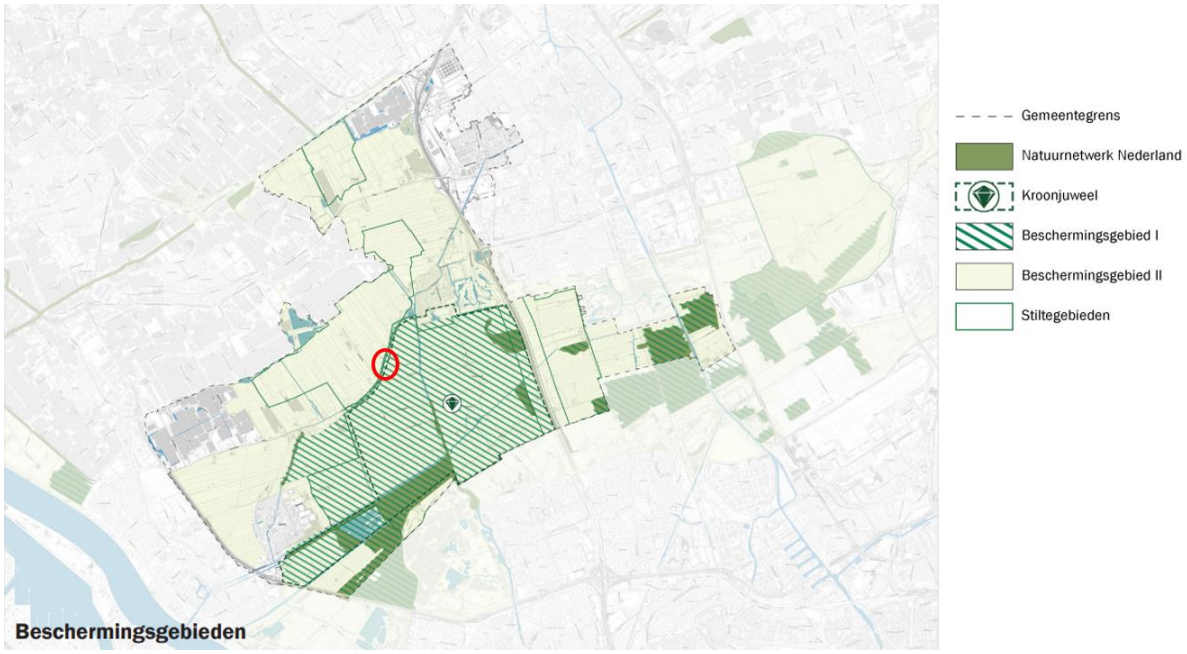
Doorwerking plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het buitengebied van Schipluiden. Voor het buitengebied gelden zekere kenmerken en kwaliteiten. Deze zijn weergegeven op een thema-kaart uit de Omgevingsvisie, dit is weergegeven op afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1: Kenmerken en kwaliteiten van het buitengebied. Plangebied rood omcirkelt (bron: Omgevingsvisie Midden-Delfland)

Op afbeelding 3.1 wordt duidelijk dat het plangebied is gelegen langs een polderlint en een historische watergang, waar een kenmerkende kavelrichting met kenmerkende kavelstructuren geldt. De visie voor dit gebied is dat er geen afbreuk gedaan mag worden aan deze kenmerkende aspecten. De kernkwaliteiten en het erfgoed moeten versterkt en beschermd worden in het buitengebied. Er is derhalve ook geen ruimte voor grote stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast is het plangebied gelegen in een beschermingsgebied categorie I waarvoor ook geldt dat het een stiltegebied is, hierdoor geldt voor het plangebied dat natuurlijke en ruimtelijke kwaliteiten beschermd dienen te worden. Dit is weergegeven op afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2: Plangebied (rood omcirkelt) gelegen in beschermingsgebied I en het stiltegebied (bron: Omgevingsvisie Midden-Delfland)

Voorliggend project ziet op het mogelijk maken van een permanente woonbestemming waar in de huidige situatie een bedrijfswoning aanwezig is. Tevens zal de maximale toegestane milieu-categorie voor bedrijfsvoering van de bestaande bedrijfsfunctie verlaagd worden van categorie 3.2 naar categorie 3.1, waardoor de belasting op de omgeving ook zal verminderen ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien wordt een deel van de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd naar groengebied ten behoeven van het landschap en nevenactiviteiten van de woonbestemming. Er zal daarmee geen sprake zijn van enige sloop of nieuwbouw, maar slechts een wijziging van de functies. Als gevolg hiervan kan er gesteld worden dat het project geen afbreuk zal doen aan de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke kenmerken en kwaliteiten, en zelfs een verbetering zal opleveren voor de omgeving gezien de verlaging van eventueel mogelijke milieubelastende bedrijfsactiviteiten. Hiermee past onderhavig project goed binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald.

Wet bodembescherming

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Bbk staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Uitgangspunt in de bijbehorende normstelling is de directe relatie tussen de chemische bodemkwaliteit en het gebruik van de bodem, gebaseerd op een risicobenadering. In situaties met een gering risico gelden daarom beperkte regels en minder strenge normen dan in situaties met meer risico's.

4.1.2 Doorwerking plangebied

Nieuwe woonbestemming

Voorliggend bestemmingsplan ziet op het mogelijk maken van een permanente woonbestemming waar voorheen een bedrijfswoning mogelijk was. De gronden zijn in de huidige situatie, en de periode daar voorafgaand, ook al permanent bewoond, maar onder een andere bestemming. Er zal in feite dus geen verandering optreden in het gebruik van de gronden, enkel in de bestemming van de gronden. Bovendien vinden er in de huidige situatie geen bedrijfsactiviteiten plaats ter plaatse van de toekomstige woonbestemming of landschappelijke overgangszone bestemming die de gronden vervuild kunnen hebben.

Er kan gesteld worden dat de gronden op basis hiervan geschikt zijn om permanent te bewonen, en een nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

Bedrijfsbestemming

Verder ziet voorliggend bestemmingsplan op het verkleinen van de huidige bedrijfsbestemming. Daarnaast ziet het plan op het verlagen van de toegestane milieu-categorie. In de basis zal de bedrijfsbestemming bedrijfsvormen van milieu-categorie 2 toelaten, overeenkomend met de huidige situatie. Echter kent de huidige situatie een aanduiding die een specifieke bedrijfsvorm toelaat welke de milieu-categorie 3.2 kent, en zal de beoogde situatie een aanduiding krijgen welke een specifieke bedrijfsvorm toelaat die de categorie 3.1 kent. Als gevolg van de bestemmingsplanherziening zal de toegestane bedrijfsactiviteit dus afnemen, waardoor de milieuhinder voor de omgeving ook zal afnemen.

Ook is er in het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van de bedrijfsbebouwing, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). Het doel van dit onderzoek was het verkrijgen van een toetsingsgrondslag met het ook op mogelijke ontstane bodemverontreiniging voortvloeiend uit bedrijfsactiviteiten. Geconcludeerd wordt dat er geen naar onderzoek nodig wordt geacht. Wel wordt geadviseerd om bij herinrichtingswerkzaamheden waarbij grond vrijkomt allert te blijven op het waarneembare bijzonderheden die duiden op eventuele verontreiniging. Echter ziet onderhavig project niet op het herinrichten van de gronden waardoor dit geen belemmering zal vormen.

Gesteld kan worden dat het aspect bodem derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling zal vormen.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

4.2.1 Beleidskader

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is om het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij de ontwikkeling van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Aansluitend op dit verdrag is op 1 september 2007 de Wet Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid gekregen om zorg te dragen voor een goede omgang met archeologische waarden binnen hun grondgebied. Gemeenten moesten binnen 2 jaar nadat deze wet in werking is getreden hun archeologisch beleid hebben geformuleerd.

Cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet uit 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Van de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot het van kracht worden van de Omgevingswet:

- Vergunning tot wijziging sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.2.2 Doorwerking plangebied

Archeologie

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, geconsolideerd'. Voor deze bestemming geldt dat de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Ook wordt op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Midden-Delfland duidelijk dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Onderzoek dient in ieder geval uitgevoerd te worden bij een verstoringsoppervlakte van 200 m2 of meer en een diepte van 0,40 meter of meer. Bij twijfel kan ten alle tijde de gemeentelijk archeoloog een ruimtelijk plan toetsen.

Voor voorliggend project geldt echter dat er geen sprake zal zijn van een bodemingreep, aangezien het initiatief slechts voorziet in een functiewijziging. Er komt bij dit project geen bouw of sloop kijken die een verstoring van de bodem zal betekenen. Er kan op voorhand uitgesloten worden dat het project archeologische waarden zal aantasten. Een nader onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan zal overgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan om op deze wijze de archeologische waarden in de gronden te beschermen bij eventueel toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Cultuurhistorie

De gemeente Midden-Delfland is rijk aan gemeentelijke- en Rijksmonumenten. Zo is er ter plaatse van de Gaagweg 11 ook een bouwwerk aanwezig die door zijn historische waarde beschermd dient te worden. Het slopen of aantasten van het bouwwerk is in dergelijke gevallen niet toegestaan. De Gaagweg 11 kent een bouwwerk die dusdanig uniek wordt geacht voor Nederland dat deze is aangewezen als Rijksmonument. Namelijk, op het erf van de boerderij, welke zelf niet beschermd wordt, staat een schuur die gebruikt wordt sinds de 17e eeuw. Kenmerkend zijn het rieten zadeldak, puntgevel met vlechtingen, toppilaster op gebeeldhouwde kraagsteen in de vorm van een engelenkopje en geblokte ontlastingsbogen.

Zoals eerder benoemd, is het slopen of aantasten van het rijksmonument niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan ziet echter enkel op het wijzigen van de functie, waarbij geen sprake is van sloop of (ver)bouw van de omgeving. Hierdoor kan op voorhand gesteld worden dat het monument niet aangetast zal worden en er voldoende rekening gehouden wordt met het aspect cultuurhistorie.

Tevens dient het landschap niet in onevenredige mate aangetast te worden. Gezien het feit dat voorliggend initiatief enkel ziet op een functiewijziging, kan ook hier op voorhand gesteld worden dat er geen aantasting van het landschap plaats zal vinden, maar dat het landschap behouden zal worden.

4.3 Natuur

4.3.1 Beleidskader

In het kader van de juridisch-planologische procedure is een toets aan de Wet natuurbescherming (Wnb) verplicht. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is in bepaalde gevallen beperkt relevant. Er dient te worden vastgesteld of er geen verbodsbepalingen worden overtreden, al dan niet aan de hand van onderzoek.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura-2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura-2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

4.3.2 Doorwerking plangebied

Soortenbescherming

Als gevolg van het project mogen (beschermde) dier- en plantsoorten niet beschadigd of verwijderd worden. Ook dient er voldoende habitat beschikbaar te blijven voor deze dier- en plantsoorten. Voorliggend bestemmingsplan ziet slechts op een functiewijziging waarbij geen sprake zal zijn van sloop of bouw, en er eveneens geen verhard terrein zal worden toegevoegd ten koste van onverhard terrein of natuurgebied. De beoogde situatie zal eerder resulteren in een verbetering ten opzichte van de huidige situatie omdat er een vermindering van milieu-belastende activiteiten zal optreden met het verlagen van de maximaal mogelijke milieu-categorie van bedrijvigheid. Er kan op voorhand uitgesloten worden dat het voorliggend planinitiatief negatieve gevolgen zal hebben voor eventueel aanwezige (beschermde) plant- en diersoorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied, en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen' is gelegen op circa 8 kilometer afstand. Echter, het project ziet op een functiewijziging en geen activiteit waarbij stikstof uitstoot zal plaatsvinden. Ook in het gebruik van de gronden in de nieuwe situatie kan er gesteld worden dat er geen negatieve effecten optreden voor Natura 2000-gebieden aangezien het gebruik van de gronden ten opzichte van de huidige situatie nagenoeg onveranderd zal blijken. Eerder, zal er een afname in stikstofdepositie optreden vanwege het feit dat de nieuwe, beoogde, bedrijfsvoering minder vervuiling/depositie tot gevolg zal hebben ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Namelijk, zoals eerder toegelicht in paragraaf 2.3 en is onderzocht in Bijlage 2, zijn de nieuwe bedrijfsactiviteiten minder vervuilend dan de huidige bedrijfsactiviteiten. Zo zullen er bijvoorbeeld minder en minder zware verkeersbewegingen plaatsvinden in de omgeving.

Op voorhand kan daarom uitgesloten worden dat er als gevolg van het project negatieve effecten optreden voor Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie. Op grond van de beoordelingssystematiek voor nieuwe activiteiten is het aanvragen van en vergunnign in het kader van de Wet natuurbescherming dan ook niet nodig. Op grond van stikstofdepositie is er geen reden het initiatief te belemmeren.

4.4 Geluid

4.4.1 Beleidskader

In de Wet geluidhinder (Wg) zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverekeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als geluidsgevoelige objecten aangemerkt.

Het plangebied is niet gelegen nabij een spoorweg, gezoneerd industrieterrein en/of binnen het invloedsgebied van een luchthaven. Ook heeft de gemeente aangegeven dat er voldaan kan worden aan de richtafstanden voor milieuzonering met betrekking tot het naastgelegen bedrijf, waardoor er voldaan kan worden van een goed woon- en leef klimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een toetsing aan deze bronnen van geluid niet noodzakelijk.

Wel is het plangebied gelegen in de invloedssferen van wegverkeerslawaai. De Wg bepaalt de wettelijke grenswaarden van de toelaatbare geluidsbelasting. Het bevoegd gezag moet deze in acht nemen bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Er moet getoetst worden aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wg. Dit vindt plaats per weg, waarbij 30 km/u wegen zijn vrijgesteld van onderzoek in de Wg. Het geluidsniveau geproduceerd door het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Deze ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, voorheen voorkeursgrenswaarde genoemd, bedraagt 48 dB. Aan de hand van een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat er op de gevel van de woning kan worden voldaan aan deze waarde.

4.4.2 Doorwerking plangebied

<u>Wegverkeerslawaai</u>

Met voorliggend bestemmingsplan wordt er een nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. Dit is een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. Deze bestemming is op basis van de normen in de Wet geluidhinder gelegen binnen de geluidscontouren van de N468 (Gaagweg). De N468 is namelijk gelegen op een afstand van circa 40 meter.

Door Alcedo is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van wegverkeerslawaai. De beoogde woning is gelegen binnen het aandachtsgebied van de Gaagweg. In de huidige situatie staat er al een bedrijfswoning wat ook aangemerkt wordt als geluidsgevoelig object in de Wet geluidhinder. Feitelijk gezien verandert er, met de wijziging naar een burgerwoning, niets ten aanzien van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het onderzoek wel uitgevoerd.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het vaststellen van de geluidbelasting Lden als gevolg van het wegverkeer van de Gaagweg. Voor de resultaten en het volledige onderzoek wordt verwezen naar **Bijlage 1.** Bij de uitvoering van het akoestisch onderzoek is buiten beschouwing gelaten dat de N468 (Gaagweg) in de toekomst mogelijke een verlaging in toegelaten maximum snelheid zal ondervinden naar 30 kmph. Naar verwachting zal de toekomstige werkelijke situatie dus gunstiger zijn voor het woon en leefklimaat dan waar vanuit is gegaan voor het uitgevoerde onderzoek.

Wet geluidhinder

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van de Gaagweg op de gevel ten hoogste 52 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van een weg. Wel is de geluidsbelasting lager dan de maximale grenswaarden voor buitenstedelijk gebied van 53 dB.

Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarden kan vaststellen indien er wordt voldaan aan enkele voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het gemeentelijk geluidbeleid. Voor een geluidgevoelig object geldt dat deze in aanmerking komt voor de verlening van hogere waarden zodra er voldaan kan worden aan ten minste één van de voorwaarden. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de woning hieraan voldoet omdat er meerdere geluidsluwe gevels aanwezig zijn. Zodoende wordt er geconcludeerd dat er ter plaatse van de binnen- en buitenruimte sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een nadere toelichting is opgenomen in Bijlage 1.

Uit akoestisch onderzoek is derhalve gebleken dat er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat ondanks de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Wel dient er een hogere waarden voor geluid vastgesteld te worden door het college van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor komt het initiatief in aanmerking omdat het voldoet aan ten minste één van de voorwaarden gesteld in het gemeentelijk beleid.

Industrielawaai

Verder geldt dat de beoogde nieuwe woonbestemming niet kan voldoen aan de VNG-richtafstanden zoals ze gelden voor een bedrijf van de categorie 'productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunstofbouwmaterialen'. Namelijk, de richtafstand van een bedrijf uit deze categorie (categorie 3.1) is 30 meter binnen gemengd gebied. Met voorliggend bestemmingsplan zal de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de woonbestemming slechts enkele meters bedragen.

Om aan te tonen dat er ter plaatse van de nieuwe permanente woonbestemming een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai. Uit dit onderzoek is gebleken dat er, zonder het treffen van extra maatregelen, in zowel de huidige als de eventueel toekomstige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er wordt namelijk voldaan aan de gestelde voorkeursgrenswaarden voor geluidsbelasting in gemengd gebied.

Verder geldt dat de realisatie van de nieuwe woonbestemming geen belemmering voor de activiteiten van de bedrijfsbestemming zal betekenen.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd en industrielawaai geen belemmering zal vormen voor de realisatie van een nieuwe woonbestemming. Voor het volledige onderzoek word door verwezen naar Bijlage 4.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Beleidskader

In het kader van de Wet milieuhinder en op basis van het principe van een goede ruimtelijke ordening moet in nieuwe situaties rekening gehouden worden met (wenselijke) afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Ook moet de invloed van bestaande of nieuw te vestigen bedrijvigheid op de leefomgeving worden afgestemd. Dit wordt gedaan door middel van milieuzonering. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) is een lijst met richtafstanden opgenomen. Deze lijst bevat een overzicht van milieubelastende activiteit en de daarbij behorende richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste richtafstand is dan bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. De bijbehorende afstand moet dan bij voorkeur aangehouden worden tot milieugevoelige functies, zoals woningen. In tabel 1 staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) weergegeven. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen een gemengd gebied en een rustige woonwijk. Voor gemengd gebied geldt dat de richtafstand met één trap milieucategorie verlaagd kan worden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Milieucategorie	**Gemengd gebied**	**Rustige woonwijk**
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 1: richtafstanden op basis van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009)

4.5.2 Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van een permanente woonbestemming waar voorheen een bedrijfswoning gesitueerd was. Daarnaast ziet de ontwikkeling op het wijzigen van de bestaande bedrijfsbestemming. Hierbij zal de milieucategorie verlaagd worden van categorie 3.2 naar 3.1. Namelijk, de nieuwe invulling van de bedrijfsvoering zal geschaald worden onder 'verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen' ten behoeve van een innovatief 3D-printing bedrijf waar dat voorheen 'constructiewerkplaats' was.

Er dient voldoende scheiding te zijn tussen het beoogde milieubelastende object (de bedrijfsfunctie) en het beoogde milieugevoelige object (de woning). Aangezien het innovatieve 3D-printing bedrijf een milieucategorie van 3.1 toegewezen zal krijgen, en er sprake is van een gemengd gebied vanwege de mix van aanwezige functies, geldt er een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand kan niet worden voldaan, de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de woonbestemming betreft slecht enkele meters. Om gebruik te kunnen maken van het geluidgevoelige gebouw is daarom een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd te worden, om zo vast te stellen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat en goed woon- en leefklimaat te waarborgen is.

Verder geldt voor het overige bedrijventerrein, waar geen specifieke aanduiding geldt die een bedrijf van categorie 3.1 toelaat, bedrijvigheid tot en met categorie 2 is toegestaan. De afstand van de gevel van het woongebouw tot aan deze bestemmingsgrens dient ten minste 10 meter te zijn. Hier kan eveneens aan worden voldaan. Echter kennen deze gronden geen bouwvlak.

Daarnaast is er een milieubelastend bedrijf aanwezig aan de overzijde van de Gaagweg, ter plaatse van het adres Gaagweg 36. Hier is een kaas- en zuivelboerderij gevestigd. Echter, deze kaas en zuivelboerderij is ondergeschikt aan de veehouderij welke mogelijk is op de agrarische gronden. Een veehouderij kent de milieucategorie 3.2. In gemengd gebied geldt dat hiervoor een richtafstand van 50 meter geldt. Gemeten van de gevel van de beoogde woonbestemming tot aan de bestemming 'agrarisch' is 50 meter. Echter, op deze 50 meter begint de oprit van het bedrijventerrein, de werkelijke bedrijfsactiviteiten zijn op grotere afstand gelegen. Er kan daarom gesteld worden dat er voldaan wordt aan de geldende richtafstanden.

Ook is er ter plaatse van het adres Gaagweg 36 een bedrijf met de aanduiding 'opslag' aanwezig welke de opslag van producten van derden toestaat. Voor deze vorm van bedrijvigheid geldt de milieucategorie 2, waarbij een richtafstand in gemengd gebied hoort van 10 meter. Er kan op voorhand gesteld worden dat hier ruim aan voldaan wordt.

Bij onderhavig project kan ook in beschouwing genomen worden dat er in de huidige situatie ook al bewoning van het gebied mogelijk is binnen een bedrijfswoning. Er kan met het verlagen van de naastgelegen milieubelastende activiteiten daarom vanuit gegaan worden dat een goed woon- en leefklimaat behouden wordt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Beleidskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, titel 5.2; ofwel de Wet luchtkwaliteit. Het uitgangspunt bij ruimtelijke planvorming is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarden liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. De grenswaarden van stikstofdioxide en fijnstof zijn in tabel 2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
Fijnstof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m^3
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3

Tabel 2: Grenswaarden 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 tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de miliuezonering en wordt in het kader van de luchtkwaliteit niet meegenomen.

Niet in betekenende mate (nibm)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel in niet betekenende mate (nibm), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10};
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

4.6.2 Doorwerking plangebied

Aangezien er een permanente woonbestemming wordt gerealiseerd met voorliggend bestemmingsplan dient daarom, vanuit de bescherming van de gezondheid van de mens, aangetoond te worden dat de luchtkwaliteit in de omgeving van goede kwaliteit is. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), als onderdeel van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, heeft een tool ontwikkeld waarmee snel en gemakkelijk de gemeten luchtkwaliteit ter plaatse of rondom het plangebied ingezien kan worden. Op basis van deze tool, het 'Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit' (CIML), wordt duidelijk dat de huidige luchtkwaliteit van voldoende kwaliteit is. Namelijk, de gemeten waarden voor stikstofdioxide en fijnstof blijven onder de grenswaarden. Dit geldt ook voor het aantal overschrijdingsdagen voor fijnstof (PM_{10}). Dit wordt aangetoond op afbeelding 4.1 en afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.1: Uitsnede CIML - Monitoringstool luchtkwaliteit; links concentratie NO2; rechts concentratie PM10 (bron: RIVM)



Afbeelding 4.2: Uitsnede CIML - Monitoringstool luchtkwaliteit; links PM10 overschrijdingsdagen; rechts concentratie PM2,5 (bron: RIVM)

Niet in betekenende mate

Daarnaast is het moeilijk de exacte toekomstige verkeersgeneratie te bepalen. Besloten is daarom om te kijken naar wat het maximale aantal extra voertuigbewegingen (weekgemiddelde), waarvan 10% aandeel vrachtverkeer, kan zijn als gevolg van het project zonder dat er sprake is van een negatieve bijdrage in betekenende mate. De nibm-tool is ingevuld voor het jaar 2023, onderstaande afbeelding geeft de uitsnede van de tool weer. Uit deze berekening is gebleken dat het aantal extra voertuigbewegingen (weekgemiddelde) met een aandeel van 10% in vrachtverkeer 742 kan bedragen voordat er sprake zal zijn van een negatieve bijdrage aan luchtkwaliteit in betekenende mate. Op basis van de aard van het project, enkel een functiewijziging en een verkleining van de bedrijfsbestemming, kan er met zekerheid gesteld worden dat het aantal extra vervoersbewegingen niet zal toenemen met 742 per week.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In de toekomst zal derhalve sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend planinitiatief.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	742
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,20**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,16**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.2: Uitsnede nibm-tool (bron: infomil)

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15) - opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoort;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldig persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval -in theorie- per jaar slechts één persoon op één miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rondom een risicobron.

Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht.

4.7.2 Doorwerking planinitiatief

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bronnen van risico aanwezig. De dichtsbijzijnde bron van risico is een explosiegebied rondom LPG-opslagtank ten behoeve van het tankstation Total aan de Dorpsstraat. Dit risicogebied is gelegen op een afstand van 1,3 kilometer. Afbeelding 4.3 geeft dit weer. Er kan dus op voorhand geconcludeerd worden dat het project geen belemmering zal ondervinden op het gebied van externe veiligheid.



Afbeelding 4.3: Uitsnede risicokaart met risicobronnen; plangebied in rood omkaderd, risicobron op 1,3 kilometer afstand (bron: atlas leefomgeving)

Verder zal de ontwikkeling zelf geen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Het aspect externe veiligheid zal derhalve geen belemmering vormen voor onderhavig project.

4.8 Kabels en leidingen

4.8.1 Beleidskader

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis daarvan kan vervolgens vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

4.8.2 Doorwerking plangebied

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn er geen relevante kabels of leidingen aanwezig binnen of rondom het plangebied. Het aspect kabels en leidingen zal daarom geen belemmering vormen voor onderhavig project.

4.9 Parkeren en verkeer

4.9.1 Beleidskader

De reikwijdte van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' bestrijkt ook het goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeer-aantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde functie aanwezig te zijn. Daarbij is het uitgangspunt om parkeren op eigen terrein op te vangen.

4.9.2 Doorwerking plangebied

Parkeerbehoefte

In de huidige situatie kent het plangebied een bedrijfsfunctie voor een constructiewerkplaats, twee bedrijfswoningen en enkele bijgebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten. In de nieuwe situatie zal één van de bedrijfswoningen een permanente woonbestemming krijgen, en wordt de bedrijfsfunctie verandert van constructiewerkplaats naar een innovatie 3D-printing bedrijf '3D Next Level'. Zoals beschreven in het millieurapport in Bijlage 2 zal gezien de bedrijfsvoering van 3D Next Level het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Zo zal er in de toekomstige situatie geen behoefte zijn aan een montage-dienst waarvoor service bussen nodig zijn of zwaar verkeer voor de aanvoer van materiaal, zoals dat in de huidige situatie wel nodig is. Gezien de afnemende verkeersbewegingen zal er ook een afname in parkeerbehoeften plaatsvinden. Daarnaast kan er van uit worden gegaan dat de parkeerbehoefte voor de toekomstige permanente woonbestemming identiek zal zijn aan die van een bedrijfswoning omdat het feitelijke gebruik van het gebied niet veranderd. Tevens zal de parkeerbehoefte voor de blijvende bedrijfswoning niet veranderen. Geconcludeerd kan worden dat er geen verandering in parkeerbehoefte zal optreden binnen het plangebied als gevolg van de ontwikkeling. Hiermee kan er ook vanuit worden gegaan dat de parkeerbehoefte, net als in de huidige situatie, opgevangen kan worden op eigen terrein en dat de openbare ruimte hier geen overlast van zal ondervinden.

Verkeerssituatie

Met de functiewijziging van het gebied zal het verkeer naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie aangezien het feitelijke gebruik van het gebied nagenoeg hetzelfde blijft. Eerder zal er sprake zijn van een afname in verkeersbewegingen gezien de aard van het nieuw te vestigen bedrijf om minder verkeersbewegingen vraagt. Dit is nader onderbouwd en toegelicht in het milieurapport uit Bijlage 2. Daarnaast zal nog steeds een bedrijfswoning aanwezig zijn en wordt de andere bedrijfswoning omgezet tot permanente woonbestemming, waarmee het feitelijke gebruik nagenoeg onveranderd zal zijn. Er kan daarmee vanuit worden gegaan dat de huidige ontsluitingsweg, de Gaagweg, het verkeer in de toekomstige situatie ook zonder problemen kan opvangen. Het aspect verkeer zal derhalve geen belemmering vormen voor voorliggende ontwikkeling.

4.10 Trillingen

4.10.1 Beleidskader

Er is voor hinder door trillingen geen wettelijk kader. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er geen hinder door trillingen te worden ondervonden of te worden veroorzaakt als gevolg van de ontwikkeling. In het activiteitenbesluit wordt voor de aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen verwezen naar de geluidsgevoelige gebouwen van Wet geluidhinder.

Hinder door trillingen ontstaan door onder andere door verkeer over de weg of het spoor, of door machines bij industrie en bedrijvigheid. Door trillingen is het mogelijk dat schade ontstaat aan gebouwen, of dat mensen binnen gebouwen last ondervinden van de trillingen.

4.10.2 Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling ziet op het mogelijk maken van een permanente woonbestemming. Hiermee wordt er een gevoelig object gerealiseerd waarmee rekening gehouden dient te worden. Echter, het object bestaat in de huidige situatie al als een bedrijfswoning, wat ook als gevoelig object aangemerkt kan worden. Daarnaast ziet de ontwikkeling op het verlagen van de milieubelastende activiteiten van de naastgelegen bedrijfsbestemming ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee kan gesteld worden dat de woon- en leefomstandigheden, ook met betrekking tot eventuele trillingen als gevolg van de bedrijfsbestemming, een verbetering zal ondervinden.

Het aspect trillingen zal derhalve geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Water

4.11.1 Beleidskader

Nationaal Waterprogramma2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma (NWP) is opgesteld en ontwikkeld om Nederland veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden. Het programma is een opvolging van het NWP 2016-2021 en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (Bprw). Het NWP 2022-2027 geldt daardoor als NWP én als Bprw. Het NWP is een vereiste van de Waterwet, die de Rijksoverheid eens in de 6 jaar een NWP laat opstellen. Omdat de Waterwet opgaat in de Omgevingswet, is de NWP opgesteld in de geest van de Omgevingswet. Het voldoet daarmee aan de Waterwet, maar kijkt ook vooruit.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van Rijkswateren en Rijksvaarwegen, en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijke beleid. Het NWP is daarbij opgedeeld in 3 delen:

- Deel A: het Nationaal Waterbeleid beschrijft het beleid voor de thema's Klimaatadaptatie, Waterveiligheid, Zoetwaterverdeling en droogte, Waterkwaliteit, Grondwater en Scheepvaart;
- Deel B: het beheer en de uitvoering van Rijkswaterstaat in de rijkswateren en rijksvaarwegen;
- Deel C: het gebiedsdeel waar beleid en beheer bij elkaar komen in de context van een gebied.

Het beheer en beleid zoals opgenomen in de NWP heeft dus betrekking op rijkswateren en rijksvaarwegen.

Waterwet

De Waterwet, welke opgaat in de Omgevingswet, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Watertoets

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er voor een ruimtelijke ontwikkeling een watertoets verricht te worden. De watertoets beschrijft het proces waarop de initiatiefnemer en de waterbeheerder samenwerken en beschrijft de manier waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor waterhuishouding. Bij dit bestemmingsplan zijn de Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Midden-Delfland de waterbeheerder.

Hoogheemraadschap van Delfland

De gemeente Midden-Delfland valt onder het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar eigen doelen en beleid waarin de koers is opgenomen voor het bereiken van deze doelen is opgenomen. De voornaamste beleidsdocumenten hierin zijn de Keur en de algemene regels. Hierin staan bepalingen overstijgend aan alle beleidsregels met betrekking tot handelingen in de nabijheid van watergangen, waterwegen en oppervlaktewateren. Op basis hiervan kan bepaald worden of een vergunning verleend moet worden door het Hoogheemraadschap voor een ruimtelijke ontwikkeling.

De Legger is vervolgens een samenwerking tussen leggerkaart en leggertekst waarin onder meer alle waterstaatswerken, zoals dijken, vaarten, sloten, gemalen en stuwen, zijn opgenomen waarop de Keur van toepassing is. Ook geeft de legger aan wie verantwoordelijk is voor het onderhoudt van een waterstaatswerk.

4.11.2 Doorwerking plangebied

Watersleutel

Het Hoogheemraadschap Delfland maakt gebruik van de watersleutel. De watersleutel is een tool om te bepalen hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd om bij een ruimtelijke ontwikkeling de effecten op het watersysteem te compenseren. Zo kan een ontwikkeling waarbij er sprake is van toename in verhard oppervlakte binnen het gebied zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast en moet gecompenseerd worden door extra waterberging.

Voor onderhavig project geldt echter dat er geen verandering in bebouwde omgeving zal optreden. De ruimtelijke ontwikkeling betreft enkel een wijziging in functie van het gebied. Hierbij zal geen sprake zijn van toevoeging in verhard oppervlakte of een vermindering van verhard oppervlak binnen het plangebied. Ook zal er geen sprake zijn van sloop of nieuwbouw. Naar zeggen van het Hoogheemraadschap is voor ontwikkeling waarbij een bestemming wijzigt, maar er geen nieuwbouw of herstructurering van de openbare ruimte plaatsvindt geen compensatie verplicht en hoeft de waterlseutel niet te worden ingevuld. Voor onderhavig project geldt dus dat het invullen van de watersleutel niet noodzakelijk zal zijn omdat er geen wijzigingen binnen het gebied optreden die enig effect op watersystemen kunnen hebben. Van eventueel benodigde compensatie als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal geen sprake zijn.

Dubbelbestemming: '*Waterstaat - Waterkering*'

Ten westen van het plangebied, en een deel binnen het plangebied, kent het plangebied in de huidige situatie de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling ziet niet op werkzaamheden binnen deze dubbelbstemming. De dubbelbestemming zal derhalve geen belemmering voor het plan vormen.

In de toekomstige situatie zal deze dubbelbestemming gehandhaafd worden. Eventuele toekomstige werkzaamheden binnen deze bestemming zullen daarom altijd overlegd moeten worden met het Hoogheemraadschap.

Conclusie

Op basis van de aard van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling kan er gesteld worden dat er voor het aspect 'water' geen negatieve effecten zullen optreden als gevolg van de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemene juridische opzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische vertaling van de bestaande situatie en de nieuwe ontwikkelingen. De verbeelding en de regels zijn het juridische deel van een bestemmingsplan. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden en bevatten bepalingen over toegelaten bebouwingen. Daarnaast bevat het regelingen over het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels. Ook heeft het de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking en maar juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft echter wel een belangrijke functie in het onderbouwen van het plan. Ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Er is qua plansystematiek zoveel mogelijk aangesloten bij de reeds vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Midden-Delfland. Ook is bij het opstellen van het bestemmingsplan uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Opbouw van regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met één of meer artikelen. De hoofdstukken zijn de volgende:

- Hoofdstuk 1 'Inleidende regels': bevat de begripsbepalingen. Ook bevat het een bepaling over de wijze van meten. De begripsbepalingen dienen als referentiekader voor de overige regels;
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels': bevat de bestemmingen. Elk artikel kent een vaste opbouw. eerst wordt een bestemmingsomschrijving gegeven, vervolgens de bouwregels, dan de gebruiksregels en daarna de eventuele nadere eisen. Ook kunnen er eventuele mogelijkheden voor afwijken van bouwregels en gebruiksregels worden gegeven;
- Hoofdstuk 3 'Algemene regels': bevat regels die algemeen gelden en vanwege de algemeenheid gegroepeerd zijn;
- Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels': omvat de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan.

5.3 Planregels

In deze paragraaf worden de verschillende enkel-, dubbelbestemmingen en aanduidingen nader toegelicht.

5.3.1 Enkelbestemmingen

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd om het wonen binnen de bestaande bebouwing mogelijk te maken. Tevens zal de bestemming nevenactiviteiten in bijgebouwen toestaan.

Groen - Landschappelijke overgangszone

De als 'Groen - Landschappelijke overgangszone' aangewezen gronden zijn bestemd om groenvoorzieningen en een tuin mogelijk te maken. Daarnaast kan binnen deze bestemming ook het gebouw behorend bij het adres Gaagweg 9b gebruikt blijven worden voor niet-beroepsmatig agrarische activiteiten als berging of stal voor kleinvee. Zodoende ontstaat er geen onduidelijkheid over de gebruiksmogelijkheden van dit gebouw.

Bedrijf

De als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven uit milieucategorie 2. De bedrijfsbestemming zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen' kennen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn tevens bedrijven toegestaan waarvan de activiteiten hoofdzakelijk te maken hebben met verpakkingsmateriaal en assemblage van kunstofbouwmaterialen, vallend binnen milieucategorie 3.1.

Tuin

De als 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd o meen tuin mogelijk te maken. Het is op deze gronden in tegenstelling tot de bestemming 'Groen - Lanschappelijke overgangszone' niet mogelijk om niet-beroepsmatige agrarische activiteiten uit te voeren. Derhalve zijn de gronden enkel bestemd voor het gebruik als tuin.

5.3.2 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een regeling opgenomen waarbij een omgevingsvergunning is vereist. Hierbij dient aangetoond te worden dat de archeologische waarden niet worden geschaad. Wanneer bodemverstorende ingrepen de vrijstellingsgrenzen overschrijden, dient archeologisch onderzoek als voorwaarde te worden gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Waarde - Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een regeling opgenomen waarbij een omgevingsvergunning is vereist. Hierbij dient aangetoond te worden dat de archeologische waarden niet worden geschaad. Wanneer bodemverstorende ingrepen de vrijstellingsgrenzen overschrijden, dient archeologisch onderzoek als voorwaarde te worden gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming en instandhouding van de waterkering. Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Bestaande bebouwing is toegestaan, maar mag niet worden uitgebreid. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bestaande bebouwing aan te passen en/of uit te breiden.

5.3.3 Aanduidingen

Gebiedsaanduiding 'overige zone - 1'

Deze aanduiding is opgenomen ten behoeven van onderhoud aan en de inpassing van de N468 en de daarbij behorende voorzieningen. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd onder voorwaarden. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of voor werkzaamheden.

5.4 Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bouwregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning of omgevingsvergunning is verleend, gebouwd worden zolang de bestaande afwijking maar niet vergroot wordt en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat - op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt - afwijkt van de gegeven bestemming is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de tekst van de in een bestemmingsplan op te nemen regels voor het 'overgangsrecht gebruik' opgenomen.

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.5 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden en het gebruik van gronden in opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen van handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente. Dit komt voor middels bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles.Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzicht gegeven te worden in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling is tussen de gemeente Midden-Delfland en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daarmee anderzins verzekerd.

Op basis hiervan wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht. Deze paragraaf toont aan hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen met de betrokkenheid van andere partijen in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro.

6.2.1 Overleg met andere partijen

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij een ontwerpbestemmingsplan voert de gemeente onderzoek uit naar de bestaande toestand. Ook kijkt het naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen de gemeente. In dit kader is het (voor)ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd bij de vooroverlegpartners van de gemeente Midden-Delfland. Uit het vooroverleg zijn geen opmerkingen gevolgd die verwerkt dienden te worden in het definitieve ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast, aangezien onderhavig plangebied gronden betreft die niet in eigendom van de initiatiefnemer zijn, is goedkeuring vereist van de desbetreffende grondeigenaren. De initiatiefnemer heeft daarom het bestemmingsplan voorgelegd aan de grondeigenaren om men kennis te laten nemen van het ontwerpbestemmingsplan. Op dit bestemmingsplan is goedkeuring door de grondeigenaren gegeven.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen naar aanleiding van dit plan. Voor voorliggend plan geldt dat er geen zienswijzen binnen zijn gekomen.

6.2.3 Ambtshalve wijzigingen

Na de zienswijze-termijn kan er reden zijn om ambtelijke wijzigingen aan te brengen. Voor onderhavig plan geldt dat er geen ambtshalve wijzigingen hebben plaatsgevonden.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai

Bijlage 2 Milieurapport

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Industrielawaai

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Gaagweg 11.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.bpSL23--on01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkunidg opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 agrarisch bedrijf

Een bedrijf, gericht op het voorbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit en bollenteelt;
b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond niet zijnde een paardenfokkerij zoals bedoeld onder c;
c. een paardenfokkerij: een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden;
d. intensieve veehouderij: bedrijf waar geiten, slacht-, fok- leg-, of pelsdieren in gebouwen zonder substantiële weidegang worden gehouden, met uitzondering van fokdieren ten behoeve van melkrundveehouderij;
e. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
f. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en als niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
g. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
h. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.9 archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dinest of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de ind at gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten.

1.13 bedrijf

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

1.14 bedrijf- of dienstwoning

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

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.16 bestaande gebouwen, bouwvlakken, situaties of functies

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

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- of oppervlaktematen

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

1.18 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichting

Bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.21 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoel in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.23 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bijgebouw

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

1.28 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.29 cultuurhistorische waarde

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

1.30 erf

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

1.31 erfontsluitingsweg

Is gericht op het toegankelijk maken van erven en het verbinden van erven op een doelmatige wijze met de meest nabij gelegen openbare weg.

1.32 gebouw

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

1.33 geluidsgevoelige objecten

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

1.34 hobbykas

Een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.35 hoofdgebouw

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

1.36 horecabedrijf

Een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.37 kantoor

Voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.38 kas

Een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.39 kinderboerderij

Een voorziening waar ter wille van kinderen dieren worden gehouden.

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover er sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.41 kleinschalige horecagelegenheid

Theetuin, koffieschenkerij of -proeverij van streekeigen producten dan wel producten (inclusief het schenken van licht alcoholische dranken), géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

1.42 LOP

Het landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland® 2025, zoals door de raad van de gemeente Middel-Delfland is vastgesteld op 8 december 2009.

1.43 landschapswaarde

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

1.44 normaal beheer en onderhoud

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

1.45 nutsvoorzieningen

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

1.46 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.47 paardrijactiviteiten

Het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen te weiden.

1.48 peil

a. Voor gebouwen die onmiddelijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. In andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.49 recreatiewoning

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.50 sociale nevenfuncteis

Resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang en soortgelijke onder- en nevengeschikte activiteiten ten behoeve van maatschappelijk welzijn en de volksgezondheid.

1.51 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.52 voorgevel

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

1.53 voorgevelrooilijn

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

1.54 Wgh-inrichting

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in de belangrijkste mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren; indien een gebouw voorzien is van een niet geheel door wanden omsloten overkapping, wordt het gedeelte van het gebouw onder deze overkapping mede als oppervlakte berekend, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op dakoverstekken en luifels met een diepte van minder dan 1 m.

2.7 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen': tevens een bedrijf gericht op verpakkingsmateriaal en assemblage van kunssttofbouwmaterialen;

met daaraan ondergeschikt:

a. bij deze bestemming horende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

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

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

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

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

	Max. inhoud	**Max. oppervlakte**	**Max. goothoogte**	**Max. bouwhoogte**
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen)	bestaand + eenmalig 10% van de inhoud	-	4,5 m	10 m
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen	-	50 m^2	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	bestaand + eenmalig 10% van de inhoud	-	6 m	10 m
erf- en terrein- afscheidingen: - voor de voorgevel - elders	-	-	-	 1m 2m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	5m

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
c. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegetsaan;
e. per bedrijf is kantooroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantooroppervlakte van meer dan 400 m^2 per bedrijf is in geen geval toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Wijziging bedrijfstype

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.1 om andere bedrijfsactiviteiten toe te laten uit ten hoogste dezelfde bedrijfscategorie als conform de bestemmingsomschrijving is toegestaan, voor zover deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met de reeds gevestigde en toegestane bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie.

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 Inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen

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

a. de inhoud mag niet meer bedragen dan de inhoud zoals is toegestaan op basis van bestaande rechten op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
b. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;

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

3.5.2 Afwijkende goot- en bouwhoogte

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

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

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor de bedrijven in de bestemming Bedrijf om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Bedrijf te wijzigen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m^2 gebouwen of 5.000 m^2 glas mag één compensatiewoning worden gebouwd;
b. de gebouwen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
c. de bestaande en nieuw te realiseren woning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak me de bestemming Wonen;
d. de tuin bij de bestaande woning en nieuwe woning dient te worden voorzien van de bestemming Tuin (zonder bouwvlak);
e. indien wenselijk kunnen de gronden ook worden voorzien van de bestemming Agrarisch met waarden, Natuur of Groen - Landschappelijke overgangszone;
f. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
g. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven;
h. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de bestemmingswijziging van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van een nieuwe woning geen afbreuk doet aan de eventueel aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van:
    1. open weidelandschap
    2. karakteristiek slotenpatroon;
    3. verkavelingspatroon;
    4. zichtlijnen;
    5. karakteristieke boerderijoprit;
    6. verbinding tussen stad en platteland;
    7. kreekruggen;
    8. historische kades;
    9. terpen;

10. kerkenpaden;
11. kasteelwerven;
12. molenwerven;
13. de specifieke ruimtelijke kwaliteiten zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsperspectief;

i. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de bestemmingswijziging van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van een nieuwe woning past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
j. in afwijking van het bepaalde onder i, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel word bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Artikel 4 Groen - landschappelijke overgangszone

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschappelijke overgangszone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bestaande moestuinen
c. bestaande boomgaarden
d. niet-beroepsmatig agrarisch gebruik;
e. de inrichting van natuurvriendelijke oevers, alsmede voor het verstrekken van informatie omtrent het oudheidkundig bodemonderzoek.

op deze gronden zijn uitsluitend toelaatbaar:

f. hobbykassen, bergingen en stallen voor kleinvee ten behoeve van woningen op aangrenzende percelen met de bestemming Wonen;
g. in- en uitritten;
h. groenvoorzieningen, waterpartijen en natuurvriendelijke oevers;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

4.2 Bouwregels

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

a. de afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2,5 m;
b. overigens geldt het volgende:

	Max. oppervlakte	**Max. goothoogte**	**Max. bouwhoogte**
bergingen en stallen voor kleinvee ten behoeve van woningen op aangrenzende percelen	bestaand	bestaand	bestaand
hobbykassen	bestaand	bestaand	bestaand
overige erfafscheidingen	-	-	1 m
overige bouwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	3 m

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

5.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, woden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de evenwijdige of nagenoeg evenwijdig aan de weg geplaatste gevel bedraagt ten hoogste 1m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, met daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

b. de in tabel 5.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal te bebouwen en te gebruiken oppervlaktes;
c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Tabel 5.1 Toegestane nevenfuncties

Nevenfunctie	**Max. m^2 aan bebouwing**	**Max. m^2 aan gronden**
verkoop van streekeigen producten	100	-
veearts; hoefsmederij	200	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	200	-
kinderboerderij	200	200
paardenstalling/paardrijactiviteiten tot 5 paarden	200	800
kano-, roeiboot- of fietsenverhuur	200	-
bed & breakfast	125	-
kleinschalige horecagelegenheid	100	500
museum/tentoonstellingsruimte	200	-

6.2 Bouwregels

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

a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
indien het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk is of wordt gesloopt of anderszins tenietgaat dient bij herbouw het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt;
c. bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
d. de afstand van hoofdgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2,5 m;
e. lichtmasten bij paardenbakken zijn niet toegestaan;
f. overigens geldt het volgende:

	Max. inhoud	**Max. oppervlakte**	**Max. goothoogte**	**Max. bouwhoogte**
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen)	bestaand + eenmalig 10% van de inhoud	-	4,5 m	10 m
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen (per woning)	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
erf- en terrein- afscheidingen: - voor de voorgevel - buiten het bouwvlak - elders	-	-	-	 1 m 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Inhoudsmaat woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 6.2 om de inhoudsmaat van woningen te vergroten tot ten hoogste 1000 m^3 (exclusief ondergrondse bolken), met inachtneming van het volgende:

a. het vergroten van de woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
b. woningen met een bestaande inhoud kleiner dan 500 m^3 mogen worden vergroot tot ten hoogste 500 m^3 met dien verstande dat ten hoogste 30% van het erf mag worden bebouwd;
c. woningen met een bestaande inhoud tussen de 500 m^3 en 750 m^3 mogen worden vergroot tot ten hoogste 750 m^3 met dien verstande dat ten hoogste 30% van het erf bebouwd mag worden;
d. woningen met een bestaand inhoud groter dan 750 m^3 mogen worden vergroot tot ten hoogste 1000 m^3 met dien verstande dat ten hoogste 30% van het bestaande erf bebouwd mag worden;
e. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
f. uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te verkrijgen;

g. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het vergroten van de inhoudsmaat geen afbreuk doet aan en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
h. in afwijking van het bepaalde onder g, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

6.3.2 Afwijkende goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 6.2 onder j, met inachtneming van het volgende:

a. het verhogen van de goot- en bouwhoogte van de woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
b. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het vergroten van de goot- en bouwhoogte geen afbreuk doet aan en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
c. in afwijking van het bepaalde onder b, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m^2;
b. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
c. bed&breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning of een bijgebouw en dient gerund te worden door de bewoner of beheerder van het betreffende huis;

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Sociale nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in tabel 5.1 ten behoeve van het toestaan van sociale nevenfuncties binnen het bouwvlak met inachtneming van het volgende:

a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
b. er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheid);
c. de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
d. er dient op eigen terrein voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie;
e. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
f. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren is niet toegestaan;
g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
h. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de nevenfunctie geen afbreuk doet aan en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;

i. in afwijking van het bepaalde onder h, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie II

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

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

a. alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden;
b. indien uit het in lid 7.2 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
    3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
c. de verplichting als bedoeld in lid 7.2 onder a geldt niet indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. één of meerdere gebouwen ten behoeve waarvan bodemverstoringen in een gebied van maximaal 50 m^2 optreden en/of tot maximaal 40 cm onder maaiveld worden uitgevoerd;
    3. het plaatsen van een bouwwerk dat uitsluitend bestemd is voor archeologisch onderzoek, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
d. op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 7.2 onder a, is afgegeven, waarvan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 7.2 onder b, is het bepaalde in 7.2 onder c.1 en 7.2 onder c.2 niet van toepassing. het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dan nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in 7.2 onder b is overeenkomstig van toepassing.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

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

constructies, installaties of apparatuur;
6. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

b. het verbod als bedoeld in 7.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
   1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 7.2 van toepassing is;
   2. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
   3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
   4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning;
   5. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 50 m^2 en/of diepte van maximaal 40 cm onder maaiveld;
   6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
c. alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullen archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden;
d. indien uit het in lid 7.3 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
e. op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 7.3 onder c, is afgegeven, waarvan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 7.3 onder d, zijn 7.3 onder b.4 en 7.3 onder b.5 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologsiche waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in lid 7.3 onder d is overeenkomstig van toepassing.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 8 Waarde - Archeologie IV

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

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

a. alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
b. indien uit het in lid 8.2 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
    3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
c. de verplichting als bedoeld in lid 8.2 onder a geldt niet indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. één of meerdere gebouwen ten behoeve waarvan bodemverstoringen in een gebied van maximaal 1,5 hectare optreden en/of tot maximaal 40 cm onder maaiveld worden uitgevoerd;
    3. het plaatsen van een bouwwerk dat uitsluitend bestemd is voor archeologisch onderzoek, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
d. op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 8.2 onder a, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld 8.2 onder b, zijn 8.2 onder c.1 en 8.2 onder c.2 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in lid 8.2 onder b is overeenkomstig van toepassing.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

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

constructies, installaties of apparatuur;
6. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

b. het verbod als bedoeld in 8.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken;
   1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 8.2 van toepassing is;
   2. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
   3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
   4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning;
   5. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare en/of diepte van maximaal 40 cm onder maaiveld;
   6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
c. alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
d. indien uit het in lid 8.3 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvrgunning:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
   3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
e. op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 8.3 onder c, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 8.3 onder d, zijn 8.3 onder b.4 en 8.3 onder b.5 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgev oerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in 8.3 onder d is overeenkomstig van toepassing.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 2 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint initiatiefnemer schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of belang van de waterstaatkundig functie door bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

11.2 Milieuhygiënsche geschiktheid bodem

Het bevoegd gezag verleend pas een omgevingsvergunning voor het bouwen indien de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem is aangetoond middels bodemonderzoek en/of de eventueel noodzakelijke bodemsanering is uitgevoerd.

11.3 Bestaande maten

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

11.4 Herbouw (bedrijfs)woningen

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

11.5 Ondergronds bouwen

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

11.6 Afstand tot waterlopen

De afstand van gebouwen tot waterlopen bedraagt ten minste:

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

11.7 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
b. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Overige zone - 1

13.1.1 Omschrijving

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

a. onderhoud aan en de inpassing van de N468, met dien verstande dat de weg zelf binnen de bestemming 'Verkeer' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, geconsolideerd' (NL.IMRO.1842.bp21BG02Gec-va01) dient te blijven;
b. bij het gebruik van sub a behorende voorzieningen, zoals steunbermen, damwanden, groen, nutsvoorzieningen en water.

13.1.2 Bouwregels

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

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

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

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

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Maten en bouwgrenzen

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

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

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

14.2 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in Hoofdstuk 2 teneinde het aantal wooneenheden in het hoofdgebouw te vermeerderen, met inachtneming van het volgende;

a. de wijziging is uitsluitend van toepassing op monumenten en monumentale ensembles zoals opgenomen in het actuele register van gemeentelijke en rijksmonumenten en met de bestemming 'Wonen';
b. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
c. na woningsplitsing bedraagt het aantal wooneenheden maximaal 2;
d. het gebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
e. het hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume: het uitwendige karakter van het hoofdgebouw, zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting, dient behouden te blijven;
f. voor monumentale ensembles met een relatief klein hoofdgebouw en met een of meerdere relatief grote monumentale bijgebouwen met een zelfstandig monumentale waarde geldt, in afwijking van het bovenstaande, dat een tweede wooneenheid ook binnen het bijgebouw gerealiseerd mag worden;
g. de splitsing/toevoeging tweede wooneenheid mag niet leiden tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
h. indien er sprake is van een rijks- en gemeentelijke monument dient de initiatiefnemer een positief advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en/of de gemeentelijke monumentencommissie te overleggen.

14.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundering

Het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.4 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundering met inachtneming van het volgende:

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

14.4 Afstand tot waterlopen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.6 teneinde de afstand tot waterlopen te verkleinen indien de initiatiefnemer een positief advies van het Hoogheemraadschap van Delfland heeft ontvangen.

14.5 Realisatie van een gemaal

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaald in Hoofdstuk 2 ten behoeve van de realisatie van een gemaal met inachtneming van het volgende:

a. de oppervlakte van het gemaal mag ten hoogste 70 m^2 bedragen;
b. de bouwhoogte van het gemaal mag ten hoogste 5 m bedragen;
c. het gemaal dient landschappelijk te worden ingepast, met inachtneming van de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit voor zover van toepassing.

14.6 Goothoogte (bedrijfs)woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 voor het toestaan van een goothoogte van ten hoogste 6 m bij (bedrijfs)woningen, indien dit vanuit stedenbouwkundig opzicht aansluit op woningen in de omgeving en landschappelijk aanvaardbaar is.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

15.2 Waarde Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 1 t/m 4 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

15.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de herbouw mag niet leiding tot aantasting van de bestaande doorzichten;
c. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
d. de herbouw uiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;

Artikel 16 Overige regels

16.1 Werking wettelijke regelingen

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

16.2 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden, al dan niet gecombineerd, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan, wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde Notitie Parkeernormen van de gemeente Midden-Delfland bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Gaagweg 11'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten