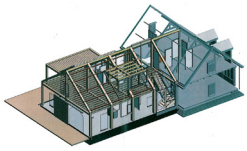
Gemeente Midden-Delfland

Commandeurskade 36 te Maasland

Ruimtelijke onderbouwing







7 september 2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Projectgebied 4

1.3 Planologische regeling 5

1.4 Planologische procedure 6

1.4 Leeswijzer 6

2 Projectbeschrijving 7

2.1 Huidige situatie 7

2.2 Voorgenomen initiatief 8

3 Beleidskader 11

3.1 Rijksbeleid 11

3.2 Provinciaal beleid 11

3.3 Gemeentelijk beleid 12

4 Omgevingsaspecten 15

4.1 Milieuzonering 15

4.2 Geluid 15

4.3 Ecologie 15

4.4 Archeologie en cultuurhistorie 16

4.5 Bodem 17

4.6 Luchtkwaliteit 18

4.7 Water 19

4.8 Externe veiligheid 19

4.9 Molenbiotoop 20

4.10 Kabels en leidingen 20

5 Uitvoerbaarheid 21

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 21

5.2 Economische uitvoerbaarheid 21

6 Afweging en Conclusies 22

6.1 Aanleiding 22

6.2 Afweging 22

6.3 Conclusie 22

Afzonderlijke bijlagen

Bijlage 1. Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes & Groot, september 2020

Bijlage 2. Aeriusberekening stikstof aanlegfase

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil aan de Commandeurskade 36 één van de twee bestaande woningen uitbreiden. Op het terrein, een voormalig agrarisch complex, zijn twee woningen aanwezig. Eén woning in de voormalige boerderij en één in het voormalige koetshuis. Het koetshuis is eind vorige eeuw gesloopt en gedeeltelijk herbouwd, waarna het als woning in gebruik is genomen. Met de voorliggende uitbreiding wordt het koetshuis in zijn historische omvang teruggebracht. Enige jaren geleden is deze uitbreiding binnen bestemmingsplan Buitengebied Gras mogelijk gemaakt, door het oorspronkelijke bouwvlak en de bestemming wonen op te nemen.

De voorgenomen uitbreiding overschrijdt de maximale maatvoering uit het bestemmingsplan Buitengebied Gras 1e herziening. Ook past de uitbreiding niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Om die reden is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij wordt de uitbreiding van de bestaande woning met een omgevingsvergunning (uitgebreide Wabo-procedure) mogelijk gemaakt worden. Deze voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de toelichting op het plan dat reeds is ingediend als aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft een gedeelte van de gronden van het perceel Commandeurskade 36 te Maasland, (kadastraal perceel I 953). Naast dit perceel behoren ook twee naastgelegen kadastrale percelen tot de woonbestemming. De aanvraag voorziet uitsluitend op de uitbreiding van de bestaande woning in het voormalige koetshuis op perceel I 953. Het projectgebied en de situering van het Koesthuis en de uitbreiding daarvan is weergegeven in afbeelding 1.



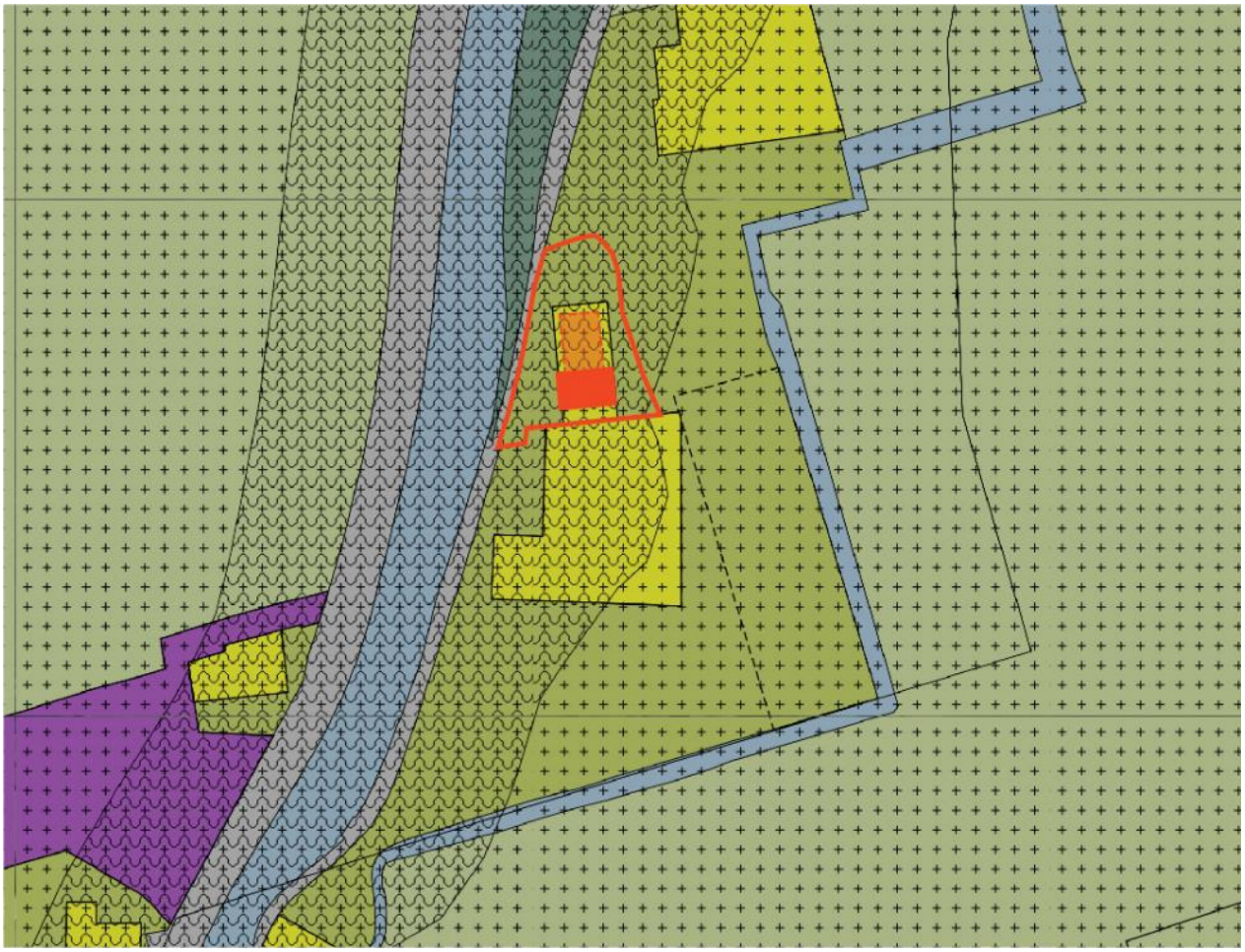
Ligging perceel met in oranje perceel I953. In wit de bestaande woning met gestippeld de uitbreiding

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied ligt binnen bestemmingsplan “Buitengebied Gras” (1e herziening) van de gemeente Midden-Delfland en heeft de bestemming ‘Wonen’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn door toekenning van een specifieke bouwaanduiding maximaal twee wooneenheden toegestaan.

Aan de uitbreiding van de bestaande woningen zijn echter beperkingen verbonden. Bestaande woningen mogen maximaal 10% worden uitgebreid. De inhoudsmaat van het bestaande koetshuis bedraagt 460 m^3. De uitbreiding voorziet echter in een toename van De beoogde inhoud van uitbreiding is circa 455m^3. Ook toepassing van de afwijking in artikel 29 lid 3 onder c niet voldoende ruimte voor de totale uitbreiding. Daarmee mag de bestaande woning slechts tot 500 m^3 worden uitgebreid.

Ondanks dat de totale hoeveelheid bebouwing op het terrein in het verleden drastisch is afgenomen om verrommeling op het erf tegen te gaan (garage, 2 mestsilo’s, 2 schapenstalletjes, koeien afdak, hooitas bij koetshuis) is de gewenste uitbreiding van de woning niet mogelijk binnen de bestemmingsplanregels.



Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Gras (1e herziening) met de woonbestemming aan de Commandeurskade 36 in Maasland; de bestaande woning in oranje en de uitbreiding licht-oranje aangegeven

Het gedeelte van het perceel waar de uitbreiding van de woning is voorzien heeft ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering'. Met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' worden eventueel voorkomende archeologische waarden beschermd. De archeologische bescherming geldt echter voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden.

1.4 Planologische procedure

Om het planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het geldende planologische regime. Het voorgenomen gebruik past binnen de bestemming wonen van het vigerende bestemmingsplan. Een afwijking van de maximale inhoudsmaat is echter noodzakelijk om de gewenste uitbreiding van de woning te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in paragraaf 3.3. van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Dit document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de conclusie.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het voormalige koetshuis aan de Commandeurskade 36 is onderdeel van een boerderijcomplex. Naast het koetshuis en de boerderij is op het erf een hooitas aanwezig. Het complex telt twee wooneenheden waarvan één in de oude boerderij en één in het voormalige koetshuis. Eind jaren 90 van de vorige eeuw is het koetshuis afgebroken en gedeeltelijk weer herbouwd.







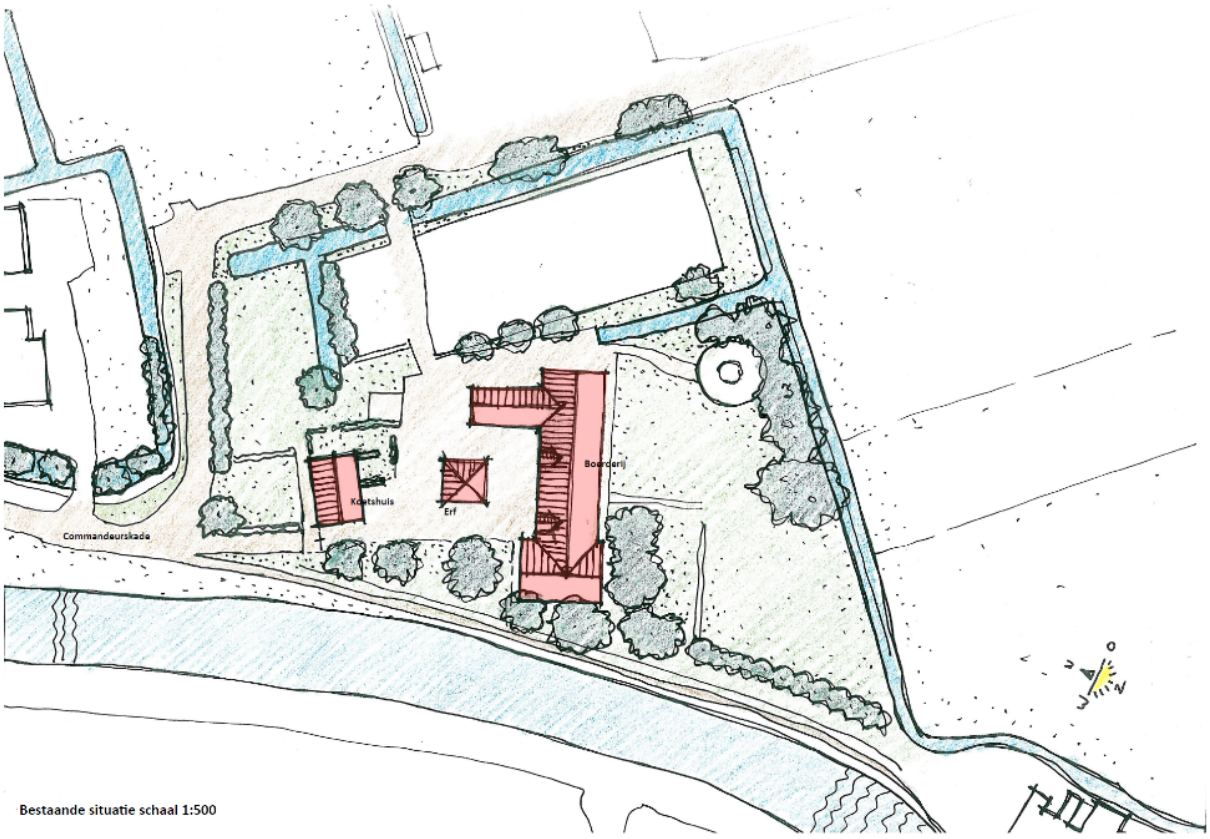
Bestaande situatie



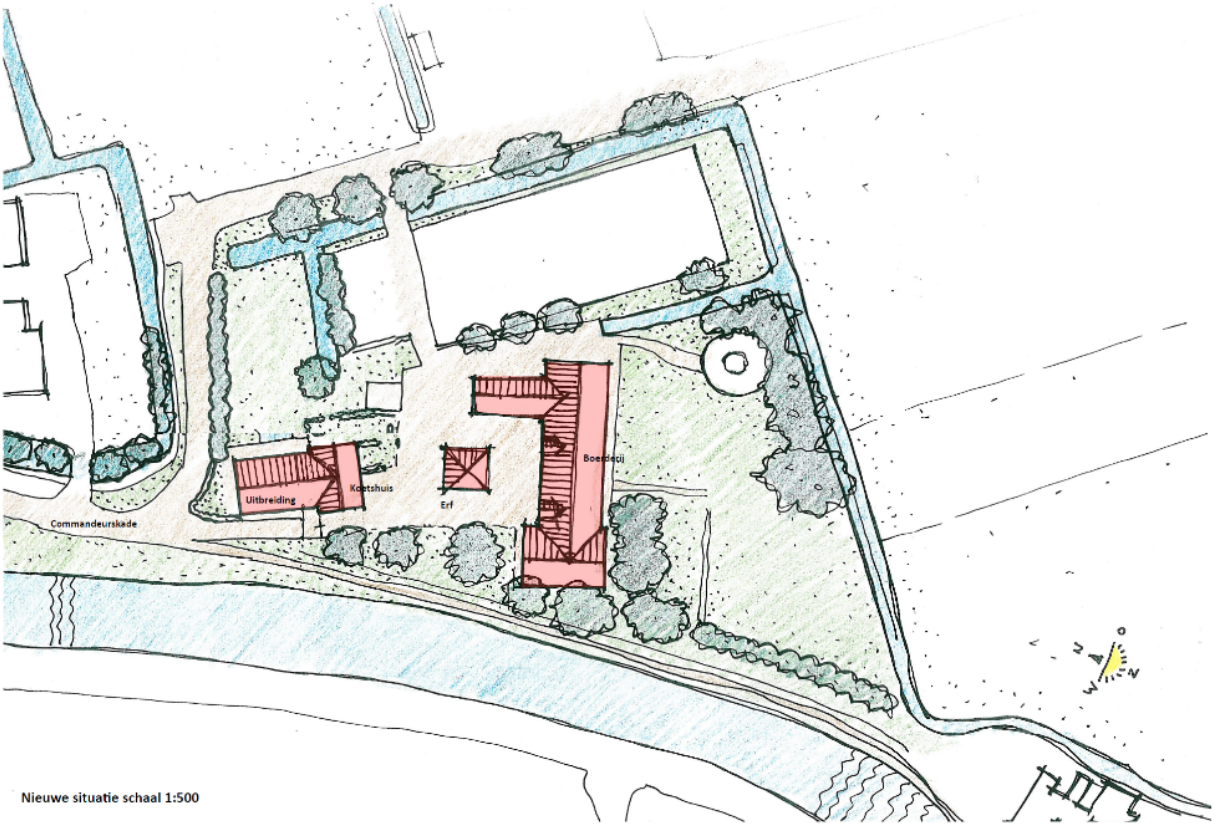
Oorspronkelijke situatie met rechtsboven het oorspronkelijke koetshuis inclusief te herbouwen gedeelte.

2.2 Voorgenomen initiatief

Met realisatie van de uitbouw ontstaat enerzijds een grotere woning met meer woon- en leefruimte. Daarnaast wordt met het bouwplan de oorspronkelijke situatie weer in ere hersteld. De uitbreiding is visueel los gehouden van het bestaande gedeelte middels een glazen dakconstructie en heeft een meer eigentijds karakter. Het is ontworpen in de sfeer van een stalwoning, refererend aan wat er ooit heeft gestaan. Aan de buitenzijde herinnert het raam op de kop aan een staldeur. Het metselwerk van de uitbreiding wordt uitgevoerd in een donkerrode steen als contrast met de gele steen van het bestaande deel. Daarmee is het kleurgebruik verwant aan het kleurgebruik in het metselwerk van de bestaande boerderij met stal. Het plan is reeds behandeld in de besproken met de polderarchitect en heeft een positief advies gekregen.



Bestaande situatie schaal 1:500



Nieuwe situatie schaal 1:500



Het woonperceel met de huidige bebouwing (rechtsboven) en de uitbreiding links(onder) en rechtsonder.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voorliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid doet over kleine ontwikkelingen zoals deze geen specifieke uitspraken.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De beoogde ontwikkelingen binnen het projectgebied raken geen van bovenstaande Rijksbelangen.

Het Rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor deze ruimtelijke onderbouwing.

3.1.3 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. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Voorliggend initiatief is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder niet noodzakelijk is.

De uitbreiding van een bestaande woning past binnen de kaders van het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland in werking getreden. Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie Zuid-Holland voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken.

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat een aantal onderdelen uit het Programma

ruimte naar het visiegedeelte zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet anders. Omdat de beleidsinhoud niet anders is maar de onderdelen die voorheen onder Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma mobiliteit, Programma ruimte en Verordening ruimte vielen, is ten behoeve van de leesbaarheid het beleid in de titels volgens de oude en de nieuwe structuur weergegeven.



Uitsnede Visie Ruimte en Mobiliteit

Het bebouwingslint langs de Molenweg (en Commandeurskade) is in het provinciaal beleid aangeduid als bestaande bebouwde ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

Dankzij de inmiddels niet meer in werking zijnde Reconstructiewet is Midden-Delfland één van de laatste opengebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel van de Randstad. Om dit unieke landschap te behouden, is in 2005 op initiatief van de gemeente Midden-Delfland een gebiedsvisie opgesteld. Om een breed gedragen document te verkrijgen, zijn bij de totstandkoming zeven gemeenten, het hoogheemraadschap, de provincie, twee stadsregio's, het Rijk, het Recreatieschap Midden-Delfland, grondeigenaren en andere private partijen betrokken geweest.

In deze visie worden sfeerbeelden beschreven die richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van landschap, groene gebieden, water, cultuurhistorie en recreatie. Zo zijn natuur en landschap maximaal beschermd en goed toegankelijk. De cultuurhistorie is alom aanwezig en de zorg voor landschap en dorpen is direct zichtbaar. De typerende dorpsgezichten, het water en de groene ruimte geven het landschap zijn karakteristieke uiterlijk.

In deze visie wordt niet concreet ingegaan op het plangebied. Wel wordt in zijn algemeenheid gesteld, dat het streefbeeld voor de polders is gericht op het behoud van de poldernatuur, cultuur en historie. Deze aspecten vormen namelijk het landschap. Weidevogels hebben hierbij een dominantie plaats, maar ook koeien zijn alom aanwezig. De poldernatuur vormt hierbij een essentiële waarde en dient dan ook zichtbaar en toegankelijk te zijn. In het landschapsontwikkelingsplan Midden-Delfland worden de kwaliteit van de natuurwaarden bepaald. Daarnaast dienen belangrijke cultuurhistorische elementen in het landschap een planologische bescherming te krijgen. De uitbreiding zorgt ervoor dat de oorspronkelijke cultuurhistorische situatie wordt hersteld.

3.3.2 Toekomstvisie Vitale Dorpen - Behoud door ontwikkeling

Waar de Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 het instrument is voor de instandhouding van het unieke gebied Midden-Delfland, is deze in 2009 vastgestelde toekomstvisie gericht op een respectvolle ontwikkeling van de historische dorpen Maasland, Schipluiden, Den Hoorn en de buurtschappen 't Woudt en De Zweth. Doel van de toekomstvisie is deze dorpen nog aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren. De visie bestaat uit een streefbeeld, strategie en een uitvoeringsprogramma en is opgehangen aan vijf speerpunten. Het streefbeeld is hierbij geen eindbeeld, maar vormt een gemeenschappelijke richting voor het stellen van prioriteiten. Hierbij wordt uitgegaan van doorontwikkeling van eigen aard en kwaliteiten.

Voor deze ontwikkeling is speerpunt 1 "Wonen voor het leven" relevant. Bij renovatie/nieuwbouw moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorie in de dorpen en het landschap. De uitbreiding zorgt ervoor dat de oorspronkelijke cultuurhistorische situatie wordt hersteld.
Daarnaast staat duurzaam bouwen en wonen hoog in het vaandel. Door gebruikmaking van milieuverantwoorde materialen, het voldoen van de woning aan minimaal de normen voor een lage-energiewoning en het stimuleren van het gebruik van hernieuwbare vormen van energie, wordt getracht de druk op het milieu te verminderen.

3.3.3 Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Op 5 juli 2011 heeft het gemeentebestuur de structuurvisie "Midden-Delfland 2025" vastgesteld. Deze visie vormt de basis en het kader voor de periode tot 2025 en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid, zoals onder andere vastgelegd in de hierboven genoemde beleidsdocumenten. Om de dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland in 2025 duurzaam aantrekkelijk, karakteristiek en levendig te laten zijn, is in de structuurvisie per dorp een uitwerking van het beleid opgenomen. Tevens vormt het document een kapstok en toetsingskader voor concrete (bouw)plannen.

De structuurvisie gaat niet nader in op het buitengebied, waaronder het plangebied. Hiervoor is namelijk het LOP als richtinggevend kader vastgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten van het gebied verwoord, worden kansen en bedreigingen gesignaleerd en worden ontwikkelingsprincipes en voorbeeldprojecten aangedragen.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland

Sinds 1977 heeft de Reconstructiewet Midden-Delfland het gelijknamige gebied beschermd tegen de oprukkende verstedelijking en glastuinbouw vanuit de omliggende steden. Dit heeft er toe geleid, dat het gebied Midden-Delfland één van de laatste open gebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel is.

De Reconstructiewet Midden-Delfland is echter per 1 juli 2010 vervallen. Om die reden hebben de gemeenten Delft, Vlaardingen, Schiedam, Maassluis en Midden-Delfland, de voormalige deelgemeente Overschie en het Hoogheemraadschap van Delfland samen het intergemeentelijk Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) Midden-Delfland 2025 opgesteld. De gemeenteraad van Midden-Delfland op 8 december 2009 het LOP vastgesteld.

Met het LOP wordt de gezamenlijke koers uitgezet voor de ontwikkeling van het gebied Midden-Delfland tot 2025. Daarbij is de visie uitgewerkt in een concreet ruimtelijk ontwikkelingsplan, dat vervolgens vertaald is naar ontwikkelingsrichtingen voor alle 19 polders in het gebied. Het LOP vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen en projecten. Het plangebied is gelegen in de Kralingerpolder. De ambitie hier is de tweedeling in de polder versterken door kleinere glasopstanden uit het open weide gebied te verwijderen en aan de noordzijde van de polder binnen de bestaande glastuinbouwcontouren te intensiveren. De randen tussen glasopstanden en open weide gebied aanzetten met laanbeplanting, zodanig dat de grens goed beleefbaar wordt. Tevens is de ambitie het lint aan de Gaag deels open houden t.b.v. zichten op de achterliggende polder. In de toekomst liggen hier kansen om de verbinding met de Lier te versterken en de randen van het glastuinbouw te ontwikkelen.

Het plan is besproken met en positief beoordeeld door de Polderachitect van de gemeente.

3.4 Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat planrealisatie niet leidt tot strijdigheden met vigerend ruimtelijk beleid van de gemeente en andere overheden. De herbouw van het gesloopte deel van het koetshuis leidt tot het herstellen van de oorspronkelijke cultuurhistorische situatie en past bij het karakter van het landelijke boerencomplex.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk.

De uitbreiding betreft een gevoelige functie. Het perceel heeft echter al een woonbestemming waardoor eventuele milieuhinder veroorzakende functies in de omgeving reeds beperkt worden. In de nabijheid van de locatie zijn bovendien geen bedrijven, sportvoorzieningen of andere inrichtingen aanwezig die hinder zouden kunnen veroorzaken.

Het aspect milieuhinder leidt niet tot belemmeringen voor het project.

4.2 Geluid

De voorziene uitbreiding betreft de uitbreiding van een bestaande woning binnen een bestaande woonbestemming met bouwvlak. Vanuit de Wet geluidhinder is daarmee geen sprake van een nieuwe geluidgevoelige functie, omdat de woning in het koetshuis als aanwezig moet worden beschouwd en de Commandeurskade een bestaande weg betreft. Hiermee is akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder en een eventuele hogere waarde procedure niet mogelijk.

Hoewel de Wet geluidhinder voor deze situatie niet van toepassing is, dient wel een toets in het kader van het bouwbesluit te worden gedaan.

Het aspect geluid leidt niet tot belemmeringen voor het project.

4.3 Ecologie

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meerdere artikelen van de Wet natuurbescherming moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarbij ook het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De Wnb ziet tevens op de bescherming van Natura 2000-gebieden en de instandhouding van gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied en maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De uitbreiding van de woning is voorzien in de tuin van de huidige woning.

4.3.1 Quickscan ecologie

Door bureau Van der Goes & Groot is in september 2020 een quickscan uitgevoerd naar de aanwezige ecologische waarden (bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van soortenbescherming geen belangrijk negatieve effecten worden verwacht voor beschermde soorten bij uitvoer van de plannen. Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt gewezen op de mogelijke effecten van stikstofdepositie.

4.3.2 Stikstofdepositie

Om te kunnen beoordelen of het plan significant negatieve effecten heeft ter plaatse van de stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden is een berekening in Aerius gemaakt voor de aanlegfase. Voor de gebruiksfase kan op voorhand worden gesteld dat er geen (significante) effecten optreden. Met deze ontwikkeling worden geen extra verkeersbewegingen gegenereerd.

Voor de aanlegfase is uitgegaan van een worst-case situatie, waarbij de mobiele werktuigen die worden ingezet voor de bouw een emissie van 14 kg hebben. Dit kengetal is afkomstig van handreikingen van verschillende omgevingsdiensten. Het RIVM hanteert in haar proefberekeningen een emissie van 3 kg per woning. Uit specifieke opgaven van aannemers bij andere woningbouwprojecten blijkt dat de feitelijke emissie vaak nog later is. Daarnaast is rekening gehouden met verkeersbewegingen van bouwverkeer van en naar de locatie, waarbij is uitgegaan van de volgende aantallen*:

	Langzaam verkeer (mvt per jaar)	Middelzwaar en zwaar vrachtverkeer (mvt per jaar)
Molenweg richting Oostgaag/Westgaag	**50**	**75**
Molenweg richting de kern Maasland	**50**	**75**

Deze aantallen komen uit een vergelijkbare procedure waarbij het ging om de bouw van 1 nieuwe woning. In voorliggend geval gaat het om de uitbreiding van een bestaande woning, waardoor sprake zal zijn van een grote overschatting.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden ondanks de worst-case benadering niet hoger is van 0,00 mol/ha/j. Daarmee zijn negatieve effecten op voorhand uitgesloten. In bijlage 2 is de Aerius-uitdraai opgenomen voor een stikstofemissie van de aanlegfase.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet legt vast hoe er met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Het gedeelte van het perceel waar de uitbreiding is voorzien heeft tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Hiermee worden eventueel voorkomende archeologische waarden beschermd. De archeologische bescherming geldt echter voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden.

De oppervlakte van de uitbreiding is groter dan 50 m^2, maar omdat de nieuwbouw op de plek van de voormalige bebouwing wordt gesitueerd wordt ervan uitgegaan dat de grond ter plaatse al geroerd is en archeologische verwachting zeer gering is. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.5 Bodem

De Wet bodembescherming (wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in eerste instantie het beschermen van de (land- of water-)bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt gemaakt is voor het beoogde doel.

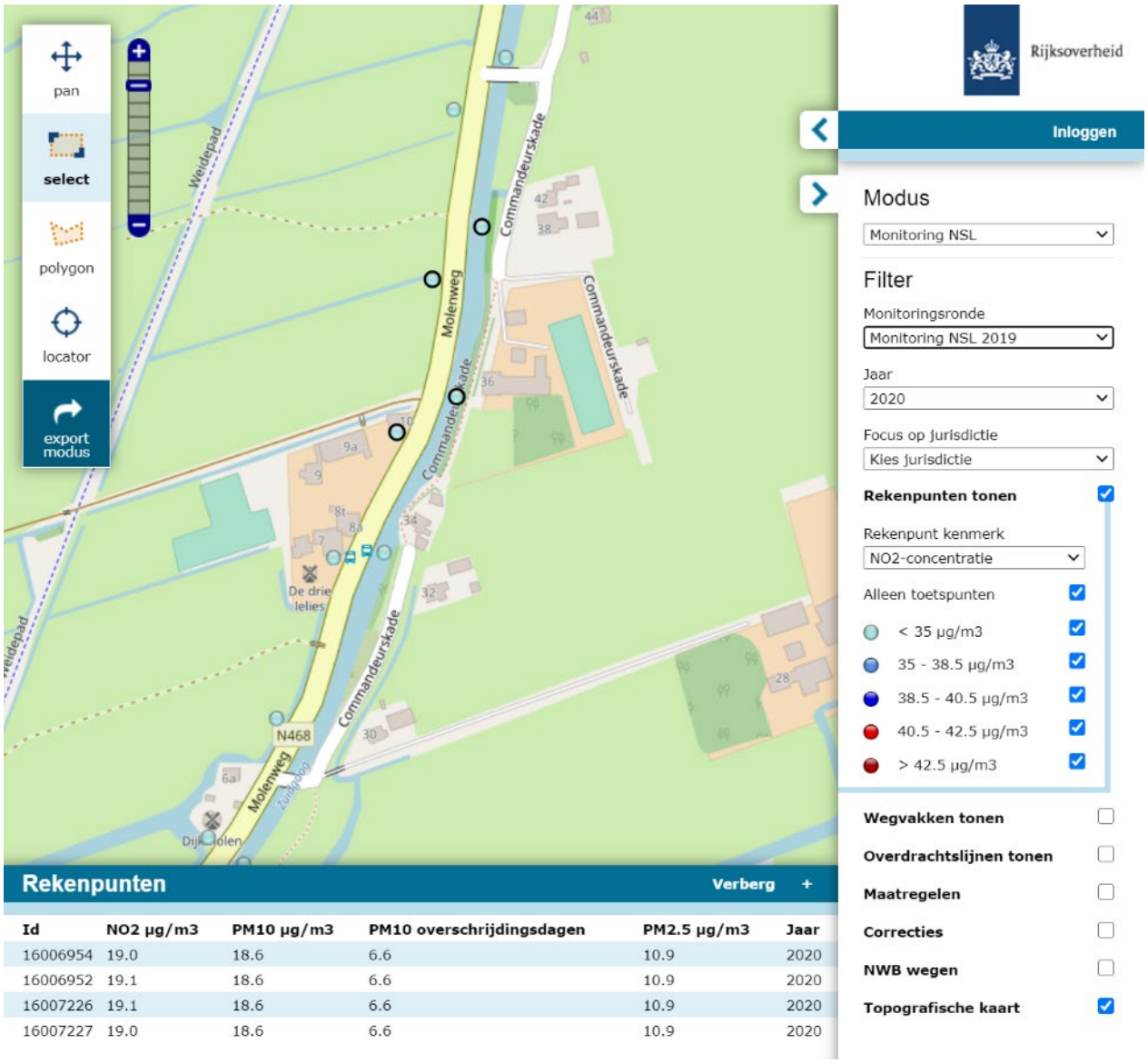
Er is reeds sprake van een woonbestemming. Voor de nieuwe functie mag er daarom van worden uitgegaan dat de grond geschikt is voor een woonfunctie. Door ingenieursbureau Mol is evenwel een bodemonderzoek uitgevoerd dat bij de aanvraag omgevingsvergunning is gevoegd.

Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen voor het project.

4.6 Luchtkwaliteit

Onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor luchtverontreinigende stoffen.

Het uitbreiden van een bestaande woning leidt niet tot een toename van verkeer. Het project heeft daarom geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bij de Molenweg ruim beneden de norm liggen.



Uitsnede NSL-monitoringkaart

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor het project.

4.7 Water

De Waterwet regelt het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium reeds overleg gehad met het Hoogheemraadschap van Delfland. De plannen zijn door het Hoogheemraadschap akkoord bevonden.
Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor het project.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de projectlocatie. Hierop dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het projectgebied. In het projectgebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico. Het is daarom niet noodzakelijk om in het kader van dit project het groepsrisico te verantwoorden. Bovendien neemt de personendichtheid door de ontwikkeling niet toe.
Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

4.9 Molenbiotoop

De uitbreiding van het koetshuis bevindt zich binnen de molenbiotoop van de molen(s) aan de Molenweg. De vrije windvang is voor de molen al beperkt door hogere bestaande bebouwing tussen de bouwlocatie en molen. De windvang van de molen wordt hierdoor niet verder beperkt. Bovendien heeft in het verleden reeds bebouwing van dezelfde omvang op de locatie gestaan.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en de beplanting. Dat is in dit geval aan de orde waardoor afgeweken kan worden van de beperking van de molenbiotoop.

4.10 Kabels en leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming.

In de tuin zijn geen relevante of planologisch beschermde kabels en/of leiding aanwezig. De uitbreiding van de woning ondervindt hiervan dan ook geen hinder. Het aspect kabels en leidingen leidt niet tot belemmeringen voor het project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.
Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten van realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Via de reguliere leges worden de kosten verhaald.

De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de realisatie van de uitbreiding en zorgdragen voor de financiering. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

6 Afweging en Conclusies

6.1 Aanleiding

Voorliggend initiatief voorziet in de uitbreiding van het voormalige koetshuis aan de Commandeurskade 36 te Maasland. Het Koesthuis is in gebruik als woning en als zodanig bestemd. De uitbreiding hersteld de oorspronkelijke situatie.

6.2 Afweging

De woninguitbreiding valt binnen de woonbestemming en het bestaande bouwvlak. Het geldende bestemmingsplan kent echter een beperking voor de totale inhoud van de bebouwing. Om die reden is een omgevingsvergunning aangevraagd.
De uitbreiding is niet in strijd met Rijksbeleid en past binnen de kaders van het Besluit omgevingsrecht. Ook past de realisatie van de woning binnen de provinciale en gemeentelijke kaders.

Uit onderzoek blijkt dat vanuit milieuregelgeving zijn geen belemmeringen voor de realisatie van de uitbreiding bestaan.

6.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69