Ruimtelijke onderbouwing

‘De Houve’

Gemeente Midden - Delfland

Versie: 1 december 2022

Beechavenue 139 | 1119 RB Schiphol-Rijk | **T** (085) 401 05 67 | **E** info@lodewijckgroep.nl
WWW.LODEWIJCKGROEP.NL

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Begrenzing projectgebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
2 PLANBESCHRIJVING 7
2.1 Geschiedenis van het projectgebied 7
2.2 (voormalig) Bestaande situatie 7
2.3 Toekomstige situatie 10
3 BELEIDSKADERS 13
3.1 Inleiding 13
3.2 Rijksbeleid 13
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 14
3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 15
3.3 Provinciaal beleidskader 16
3.3.1 Omgevingsvisie Zuid – Holland 16
3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland 17
3.4 Gemeentelijke beleidskader 18
3.4.1 Omgevingsvisie Midden-Delfland 18
3.4.2 Woonvisie Midden-Delfland 2010 – 2025 20
4 MILIEUASPECTEN 21
4.1 Bodem 21

4.1.1 Beleidskader 21
4.2 Archeologie 22
4.2.1 Beleidskader 22
4.3 Flora & Fauna 24
4.3.1 Beleidskader 24
4.4 Stikstofdepositie 25
4.4.1 Beleidskader 25
4.5 Geluid 26
4.5.1 Beleidskader 26
4.6 Luchtkwaliteit 28
4.6.1 Beleidskader 28
4.7 Geur 30
4.7.1 Beleidskader 30
4.8 Bedrijven- en milieuzonering 31
4.8.1 Beleidskader 31
4.9 Kabels en leidingen 32
4.9.1 Beleidskader 32
4.10 Externe veiligheid 32
4.10.1 Beleidskader 32
4.11 Water 34
4.11.1 Beleidskader 34
4.12 Verkeer en parkeren 37
4.12.1 Beleidskader 37
5 PROCEDURELE ASPECTEN 42

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 42

5.1.1 Zienswijzen 42

5.2 Economische uitvoerbaarheid 42

6 BIJLAGES 43

BIJLAGE 1 BODEMONDERZOEK 43

BIJLAGE 2 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK 43

BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA & FAUNA 43

BIJLAGE 4 AERIUS – BEREKENING (STIKSTOFDEPOSITIE) 43

BIJLAGE 5 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 43

BIJLAGE 6 WATERPARAGRAAF DE HOUVE & DEFINITIEVE WATERBERGING 43

BIJLAGE 7 PARKEERNOTITIE MOBYCON 43

BIJLAGE 8 BESLUIT GEMEENTE PARKEREN 43

BIJLAGE 9 AANMELDINGSNOTITIE MER DE HOUVE 43

BIJLAGE 10 ASBESTINVENTARISATIE 43

BIJLAGE 11 AKOESTISCH ONDERZOEK GEVELWERING 43

1 Inleiding

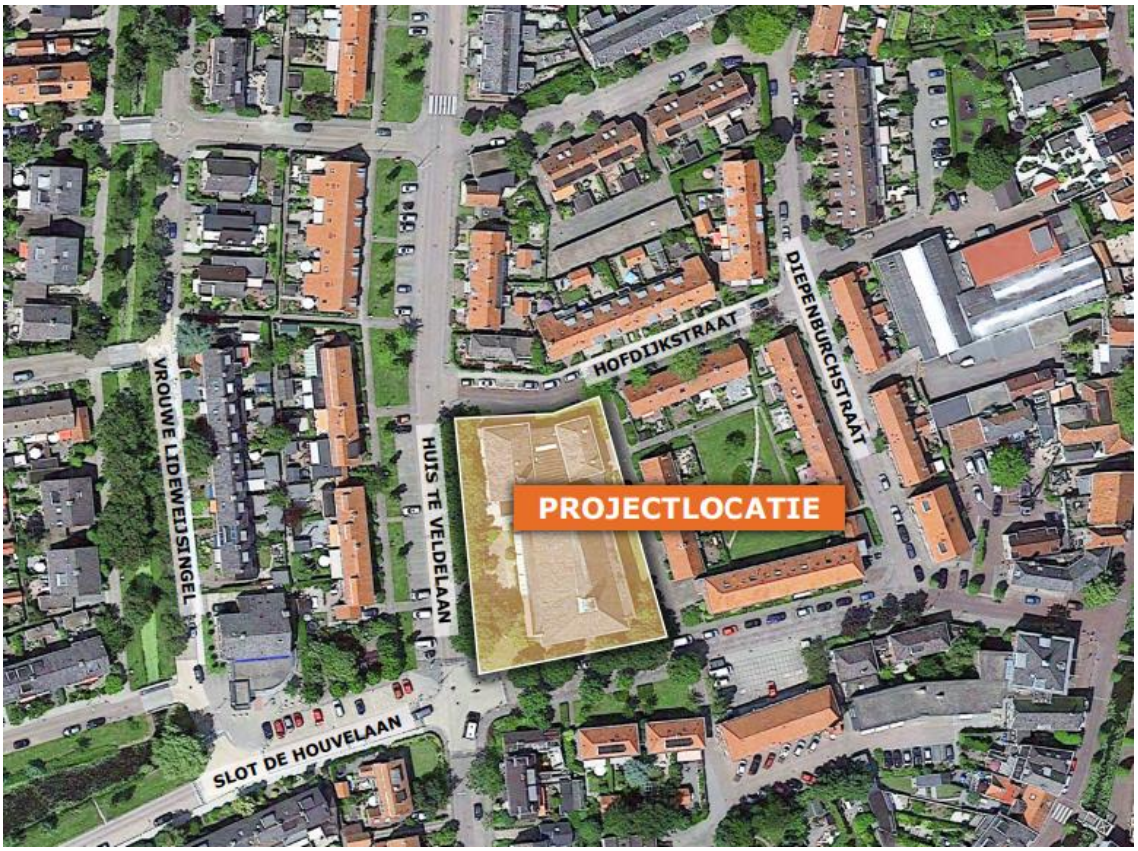
1.1 Aanleiding

De gemeente Midden - Delfland is samen met ABB Bouwgroep voornemens om op het perceel Huis te Veldelaan 16 in Maasland 18 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren. De te realiseren woningen betreffen diverse woningtypen als sociale huurwoningen, rijkoopwoningen en senioren woningen. Binnen het projectgebied stonden voorheen de Nieuwe Kerk en zalencentrum De Magneet, beiden zijn inmiddels gesloopt om ruimte te maken voor herontwikkeling van de locatie. De voormalige bebouwing had geen monumentale status.

Binnen het projectgebied vigeert het bestemmingsplan "Midden-Delfland kern Maasland 2008", de realisatie van 18 nieuwe woningen is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de voorgestelde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht en zal gemotiveerd worden waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Huis te Veldelaan 16 te Maasland, kadastraal bekend onder gemeente Midden-Delfland, sectie H en nummer 2181. Afbeelding 1 geeft de ligging van het projectgebied weer. Het projectgebied valt buiten de oude historische kern van Maasland dat de status van beschermd dorpsgezicht heeft, zoals afbeelding 2 weergeeft.



Afbeelding 1 Ligging projectgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Midden-Delfland kern Maasland 2008”, vastgesteld op 19 mei 2009. Binnen dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemming “maatschappelijk” en de dubbelbestemming “Waarden-Archeologie (middelhoge waarde)”. Afbeelding 2 illustreert de ligging en de maatschappelijke bestemming van het projectgebied binnen het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 2 Uitsnede projectgebied op plankaart vigerend bestemmingsplan

De op de verbeelding voor “maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijs, gezondheid, zorg en welzijn, religieuze instellingen, jeugd/kinderopvang, sociaal-culturele instellingen en verenigingsleven. Daarnaast zijn een begraafplaats, dienstwoning, dierenarts, sporthal en wonen alleen toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen.
De op de plankaart voor "Waarde-Archeologie" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden

Naast het bestemmingsplan ‘Kern Maasland 2008’ geldt sinds 12 december 2021 het voorbereidingsbesluit ‘Parkeerregels veeg- en parapluplan 2021’. De gemeente Midden-Delfland kon nog geen parkeereisen stellen aan bouwplannen in gemeentelijke dorpskernen. Inmiddels heeft de gemeente het veeg- en parapluplan vastgesteld, hiermee heeft de gemeente Midden-Delfland haar (recentelijk) vastgesteld beleid omtrent standplaatsen, parkeren, wonen en bed & breakfast planologische ingepast. In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren in relatie tot het beoogde bouwplan. De aspecten ‘wonen’ en ‘bed & breakfast’ zijn minder relevant voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing omdat het bestemmingsplan ter plaatse niet gewijzigd wordt. De net vastgestelde regels blijven na vergunningverlening onverminderd gelden.

2 Planbeschrijving

2.1 Geschiedenis van het projectgebied

Het gebied direct ten oosten en westen van de oude dorpskern Maasland stamt voor een groot deel uit het begin van de 20e eeuw. Dit gebied kenmerkt zich voornamelijk door de compacte bouw en smalle straten. Korte rijen arbeiderswoningen worden afgewisseld met grotere dorpsachtige woningen. Aan de voorzijde van de panden is weinig privé grond aanwezig. De mate van detaillering van de woningen verschilt per pand. Nieuwere panden zijn over het algemeen soberder uitgevoerd dan de oudere panden. Over het algemeen is er terughoudend omgegaan met het kleur en materiaalgebruik.

Het westelijke deel van de kern bestaat uit naoorlogse rijwoningen en soms gestapelde woningen (hooguit vier bouwlagen). Het gebied heeft een planmatige en heldere opzet met veel openbaar groen. Naast tuinen is er in de structuur ook veel openbaar groen opgenomen in de vorm van speelplekken, pleintjes en plantsoenen. Herhaling van zelfde rijwoningen en blokken is het uitgangspunt geweest, de woningen zijn georiënteerd op het openbaar groen en de nok richting is evenwijdig aan de weg. De rooilijn van de rijwoningen is in één lijn en verspringt niet. De detaillering van de bebouwing is zorgvuldig en soms fijn. Dit uit zich onder andere in het gebruik van sier metselwerk en goot klossen.

2.2 (voormalig) Bestaande situatie

Het projectgebied bestond in de oude situatie uit een kerkgebouw met aangebouwd zalencentrum. De bebouwing is inmiddels gesloopt. Het projectgebied ligt in de huidige situatie dan ook braak en zal na verlening van de omgevingsvergunning ingevuld worden met de beoogde woningbouw. In onderstaande afbeeldingen is de situatie voorafgaand aan de sloop weergegeven.



Afbeelding 3 Oude situatie projectgebied (bron: google maps)



Afbeelding 3.1. Voormalige ingang zalencentrum (bron: google maps)



Afbeelding 3.2. Voormalig zuidwestelijk zijaanzicht kerkgebouw (bron: google maps)



Afbeelding 3.3. Voormalige hoofdingang kerkgebouw (bron: google maps)



Afbeelding 3.4 Bestaande situatie binnen het projectgebied, na sloop voormalige bebouwing (bron: google maps)

2.3 Toekomstige situatie

Het planinitiatief betreft de realisatie van 18 grondgebonden woningen. De woningen betreffen diverse woningtypes als sociale huurwoningen, rijkoopwoningen en senioren woningen. Daarnaast wordt er een gemeenschappelijk pad gerealiseerd waarmee enkele woningen ook achterom ontsloten worden. Afbeelding 4 geeft de beoogde situatie binnen het projectgebied weer. Onderstaande afbeelding geeft een mogelijke positie weer van het gemeenschappelijk pad.



Afbeelding 4 Beoogde situatie binnen het projectgebied (bron: van es architecten)

Voor de beoogde ontwikkeling is veel aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. Allereerst blijft het hoofdbouwvolume aan de Slot de Hoevelaan en Huis te Veldelaan binnen omliggende rooilijnen, waardoor de bebouwing goed past binnen het huidig stedenbouwkundig patroon nabij het projectgebied. Deze rooilijn wordt ook opgenomen als voorwaarde in de te verlenen omgevingsvergunning.

De toekomstige bebouwing kent verschillende woontypen, op afbeelding 4 weergegeven met de letters A, B en C. De bebouwing aan de Slot van Houvelaan (A) zal bestaan uit 2 bouwlagen met kap, deze bouwmassa sluit aan op het bestaande stedenbouwkundige patroon. De bebouwing aan de Huis te Veldelaan (B) zal bestaan uit 1 bouwlaag met hoogteaccent. De bebouwing aan de Hofdijkstraat (C) zal bestaan uit twee bouwlagen met steile kap, hiermee blijft openheid in de smalle Hofdijkstraat gegarandeerd en wordt een mooie zachte overgang gerealiseerd met de achterliggende bestaande (lage) woningbouw. Met de afnemende bouwhoogte aan de noordzijde van het projectgebied sluit de bouwhoogte van de ontwikkeling goed aan op de bestaande omgeving.

In uitstraling wordt gebruik gemaakt van warme kleuren en natuurlijke, ambachtelijke materialen. Alle woningtypes worden in dezelfde stijl ontworpen waarbij tussen de verschillende blokken kleine nuances aangebracht passend bij de schaal van de woningtypes. De bebouwing wordt als een samenhangend geheel vormgegeven, waarbij sociaal en vrije sector goed op elkaar aansluiten.



Afbeelding 4.1. Realistische indicatieve impressie woningtype A (bron: van es architecten)



Afbeelding 4.2 Realistische indicatieve impressie woningtype B (bron: van es architecten)



Afbeelding 4.3 Realistische indicatieve impressie woningtype C (bron: van es architecten)

3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de omgevingsvergunning voor de realisatie van ‘De Houve’ getoetst aan het rijks-. Provinciaal- en gemeentelijk beleid dat van belang is voor de functionele en ruimtelijke aspecten die in het plan worden vastgelegd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 ook om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al deze 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 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 kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 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 klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Beoordeling planinitiatief

De NOVI heeft net als de voorheen geldende SVIR een hoog abstractie niveau, op lokaal niveau zijn er weinig tot geen directe doorwerkingen op ruimtelijke ontwikkelingen. Onderhavig planinitiatief omvat de realisatie van 18 grondgebonden woningen binnen de dorpskern Maasland. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht en er worden geen cultuurhistorische waarden vernietigd. Zo had de voormalige kerk ook geen beschermde monumentale status. De ontwikkeling versterkt de hoofddoelen van het Rijk niet, maar vormt ook geen belemmering voor het uitvoeren van het Rijksbeleid in het heden en in de toekomst. De NOVI vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en is geconsolideerd op 1 januari 2017. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen die genoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels vervangen door de NOVI). 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. Natuurnetwerk Nederland
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.

Beoordeling planinitiatief

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het projectgebied of de ontwikkeling die daar is gepland. Het Barro vormt geen belemmering voor het uitgeven van de omgevingsvergunning voor het realiseren van 18 grondgebonden woningen in Maasland.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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 stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2018 het Bro gewijzigd, waarmee een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. 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 2018 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. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

“Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling 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, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

Beoordeling planinitiatief

Het planinitiatief omvat de realisatie van 18 grondgebonden woningen en dat betekent dat op basis van de vaste jurisprudentielijn de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden.

Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet eerst de behoefte van onderhavig planinitiatief beschreven worden. De woningbehoefte in Maasland wordt in het beleidsdocument 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025' van de gemeente Midden-Delfland toegelicht. In dit beleidsdocument stelt de gemeente dat er behoefte is aan een gevarieerd aanbod, waarbij meer woningen gezinnen en senioren worden gerealiseerd. Onderhavig planinitiatief voorziet in de realisatie van woningen voor doelgroepen als doorstromende gezinnen en senioren. Het initiatief sluit aan op de woningbehoefte in Maasland. Een nadere toelichting op het beleidsdocument 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025' is te vinden in paragraaf 3.4.2.
Het tweede lid bevat tevens een bepaling over ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit lid is niet van toepassing bij onderhavig planinitiatief. De realisatie van de 18 grondgebonden woningen betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is gemotiveerd dat er behoefte is aan de realisatie van de 18 grondgebonden woningen. Het betreft tevens een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Onderhavig planinitiatief past binnen de wetgeving van het Bro.

3.3 Provinciaal beleidskader

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid – Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 7 augustus 2021 (met laatste actualisatie op 25 oktober 2022) vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in het kader van de Omgevingswet die (vooralsnog) op juli 2023 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het bijbehorende document 'inleiding' van de Omgevingsvisie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

Naast de inleiding zijn het 'Programma Ruimte' en de 'Kwaliteitskaart' onderdeel van de Omgevingsvisie. Het 'Programma Ruimte' bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het dan om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie.
De kwaliteitskaart is opgenomen in de 'bijlage ruimtelijke kwaliteit', hierin zijn 4 kaartlagen opgenomen en nader toegelicht. De kwaliteitskaart bevat de volgende lagen:

- Laag van de ondergrond. De grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
- Laag van de cultuur-en natuurlandschappen. De laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
- Laag van de stedelijke occupatie. De steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
- Laag van de beleving. De identiteit en (recreatieve) beleving.

De kaartlagen hebben een relatie met elkaar. De kaartlagen bevatten richtpunten die de bestaande kenmerken en waarden beschrijven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze kenmerken en waarden een rol spelen bij de overweging, de plaatsing en de vormgeving van het initiatief.

Beoordeling planinitiatief
De provincie stelt in de Omgevingsvisie dat ze de bebouwde ruimte beter wil benutten. Hierbij wijst de provincie bij binnenstedelijke ontwikkelingen op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder is doorlopen in paragraaf 3.2.3. en daaruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de criteria van de Ladder. Daarnaast benoemt de provincie de opgave om een fors aantal woningen te realiseren. Dit planinitiatief speelt direct in op deze opgave met de realisatie van 18 grondgebonden woningen. De beoogde ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie Zuid – Holland en draagt bij aan de opgave om nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is op 7 augustus 2021 (met laatste actualisatie op 25 oktober 2022) gelijktijdig vastgesteld met de Omgevingsvisie Zuid-Holland en is het juridische fundament van de Omgevingsvisie. Ook de Omgevingsverordening is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening stelt regels over de volgende aspecten:

- activiteiten door burgers en bedrijven;
- tot het openbaar bestuur gerichte regels over het ambitieniveau voor de leefomgevingskwaliteit;
- onderlinge taakverdeling;
- doorwerking provinciaal beleid naar andere bestuursorganen via instructieregels;
- financiële bepalingen;
- procedures van voorbereiding;
- handhaving;
- schade;
- monitoring en informatie;
- adviesorganen;
- overgangsrecht.

Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening, stedelijke ontwikkeling, is voor onderhavig planinitiatief relevant en luidt als volgt:

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
    a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstige artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
    b. indien de behoefte aan de stedelijk ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het programma ruimte.

Beoordeling planinitiatief

Het planinitiatief betreft het slopen van de kerk met bijbehorend zalencentrum (reeds uitgevoerd) en vervolgens de realisatie van 18 grondgebonden woningen. In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Lid 1, onder a en b, stelt dat de Ladder van duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden. De ladder van duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 reeds positief doorlopen.

In de omgevingsverordening zijn geen regels opgenomen die de ontwikkeling van 18 nieuwe grondgebonden woningen in Maasland belemmeren. Alhoewel de ontwikkeling bijdraagt aan de algehele woningbehoefte van Zuid-Holland, is het een lokale ontwikkeling zonder direct provinciale belangen. De overige regels uit de Omgevingsverordening hebben geen belemmerend karakter voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijke beleidskader

3.4.1 Omgevingsvisie Midden-Delfland

De gemeente Midden-Delfland heeft haar omgevingsvisie ter voorbereiding op de Omgevingswet vastgesteld op 26 oktober 2021. De omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie Middel-Delfland. In de omgevingsvisie is een integrale vooruitblik gegeven op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. Concreet betekent dit dat de omgevingsvisie niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. De omgevingsvisie omvat hiermee het geheel van ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed.

De omgevingsvisie van een gemeente is zelfbindend. Dat betekent dat de omgevingsvisie Midden-Delfland alleen de gemeente bindt aan de ambities en doelstellingen die er in staan. Dat geldt ook voor de nationale omgevingsvisie (NOVI) en de provinciale omgevingsvisie (POVI), die zijn bindend voor respectievelijk het rijk en de provincie Zuid-Holland. Voor inwoners en initiatiefnemers geeft de omgevingsvisie helderheid en duidelijkheid over mogelijke ruimtelijke ontwikkeling.

Wonen
Op het gebied van wonen ligt de landelijke en regionale focus op kwantiteit en versnelling van de woningbouw. Daarbij heeft ook de realisatie van voldoende sociale huurwoningen, waar regionaal een tekort aan is, prioriteit. In de omgevingsvisie is vastgelegd dat bij woningbouwprojecten van meer dan 10 woningen 30% als sociale (huur)woningen uitgevoerd moet worden. De gemeente stemt de samenstelling van de woningvoorraad en de ruimtelijke ontwikkelingen of op het leefbaar en vitaal houden van de dorpskernen. Een goede mix aan woningen en daarmee inwoners is daarbij van belang. De gemeente richt zich op doorstroming van senioren (bijvoorbeeld door het realiseren van meer appartementen) en op de lokale starters.

Maasland is met 6.600 inwoners de tweede kern van de gemeente Midden-Delfland. In Maasland is het aandeel ouderen hoog en het aandeel jongeren laag. Het dorp heeft te maken met vergrijzing en ontgroening. Het realiseren van gemengde woonwijken geschikt voor verschillende doelgroepen is daarom van belang.

Beoordeling planinitiatief
De ontwikkeling van de grondgebonden woningen op het perceel Huis te Veldelaan 16 past binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Midden-Delfland. Het woningbouwplan voorziet binnenstedelijk in een gemengde, aantrekkelijke woonwijk. Op basis van de structuurkaart (afbeelding 5) valt het projectgebied binnen de 'Groene wijken', de realisatie van woningen is hier gewenst. Op basis van de voorheen geldende *"woonagenda naar woningbouwprogramma 2016 – 2021"* is het plangebied ook aangewezen als binnenstedelijke transformatielocatie, deze beleidskeuze is overgenomen in de Omgevingsvisie.

De woningen worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur en zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. De ontwikkeling bestaat uit 18 woningen, daarom is de eis dat minimaal 30% als sociale (huur)woningen wordt uitgevoerd. Aan deze eis wordt ook voldaan met de realisatie van 6 sociale (huur)woningen binnen het woningbouwproject.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling passend is binnen de Omgevingsvisie Midden-Delfland en geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.



Afbeelding 5: Structuurkaart Maasland zoals opgenomen in de Omgevingsvisie (bron: gemeente Midden-Delfland)

3.4.2 Woonvisie Midden-Delfland 2010 – 2025

De woonvisie Midden – Delfland 2010 – 2025 is gebaseerd op de woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025. De woonvisie stelt dat het aansluiting heeft gezocht op gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen en op regionale afspraken voor woningbeleid.

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- Inzetten op het versterken van de diversiteit van de bevolking;
- Vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen;
- Een gevarieerd woonaanbod, met name meer betaalbare woningen in de 'start- en tussensegmenten';
- Inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod en juiste afstemming tussen wonen, zorg en welzijn;
- Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen;
- Kwetsbare groepen op de woningmarkt niet uit het oog verliezen.

Specifiek voor Maasland geeft de gemeente Midden-Delfland in de Woonvisie de volgende opmerkingen en richtlijnen:

- Het aantal inwoners in Maasland neemt richting 2025 licht af, het aantal huishoudens groeit nog wel;
- Opgave in vergroten aanbod nultredenwoningen door grote aantal en aandeel ouderen;
- Aanpassen bestaande voorraad (huur en koop);
- In nieuwbouw variatie in nultredenwoningen voor ouderen;
- Inzetten op doorstroming met het oog op het vergroten van de kansen voor starters;
- Appartementen op zeer beperkte schaal en gefaseerd;
- Stimuleren van alternatieve woonvormen op kleine schaal.

Beoordeling planinitiatief

In de Ladder van duurzame verstedelijking is de woonvisie Midden – Delfland 2010 – 2025 al kort behandeld. De woonvisie zet in op een divers woningaanbod en geschikte woningen voor alle doelgroepen. Met name voor starters, gezinnen en senioren is extra woonruimte binnen de gemeente noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling past binnen de woonvisie omdat het aansluit op de behoeften en de belangrijkste doelgroepen.

Het plan bestaat uit 18 grondgebonden woningen van diverse woningtypen. De rijwoningen (met verschillende breedtes) sluiten goed aan op de vraag van (doorstromende) gezinnen. Tevens biedt het plan levensloopbestendige woonproducten, zeer geschikt voor senioren, met mogelijkheid tot slapen en wassen op de begane grond. Tot slot wordt 30% van de woningen in de sociale sector aangeboden en zorgt de toepassing van duurzame en energiezuinige installaties en zonnepanelen voor een duurzame ontwikkeling van het vastgoed.

4 Milieuaspecten

De diverse milieuaspecten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (hierna: Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het projectgebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wbb regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van projectgebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

Beoordeling planinitiatief

Het projectgebied is in gebruik geweest door de Nieuwe Kerk en het zalencentrum De Magneet. Het projectgebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater. Binnen het projectgebied zijn geen (voormalige) tanks of geval van ernstige bodemverontreiniging bekend.

Voor het gehele projectgebied is een onderzoek (Verkennend bodemonderzoek Huis te Veldelaan 16 te Maasland', opgesteld door Lycens B.V., met kenmerk 2019-0100 van 7 mei 2019) uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming als wonen met tuin. Na de sloop is het plangebied niet in gebruik geweest, derhalve is het uitgesloten dat sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek bodemvervuiling heeft plaatsgevonden. De conclusie dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie is daarom in 2022 nog steeds geldig.

4.2 Archeologie

4.2.1 Beleidskader

Het nationale beleid voor archeologie is afkomstig uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd. Dit is gedaan in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007. Hiermee zijn een aantal wetten gewijzigd. Dit zijn onder andere de Monumentenwet (1988), de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de Wamz hebben gemeenten een zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is ook verwerkt in de Erfgoedwet sinds 1 juli 2016. In de toekomst zal de zorgplicht verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Conform de Erfgoedwet beschermt de gemeente Midden-Delfland het archeologisch erfgoed middels het omgevingsplan. Bekende en verwachte archeologisch waardevolle gebieden krijgen een archeologische (mede)bestemming. Binnen deze zones dienen bodemverstorende ingrepen zoveel mogelijk te worden beperkt. Bodemverstorende werkzaamheden die de aan de bestemmingszones gekoppelde vrijstellingsgrenzen overschrijden, worden gebonden aan het vergunningenstelsel. Zodoende kan het belang van het archeologisch erfgoed worden meegewogen bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Dit kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na archeologisch onderzoek wordt toegestaan.

Vanuit de landelijke wetgeving geldt in principe een vrijstelling voor ingrepen tot een oppervlakte van 100m^2. Het de echter mogelijk om hier naar boven en naar beneden vanaf te wijken, mits dit goed onderbouwd is.

De gemeente Midden-Delfland maakt van deze mogelijkheid tot afwijken gebruik. Daartoe heeft zij in 2010 een archeologische beleidskaart vastgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Op die kaart zijn gebieden met een hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden toegekend. De verschillende verwachtingszones kennen verschillende daaraan gekoppelde vrijstellingsgrenzen.

Beoordeling planinitiatief

Op de archeologische verwachtingskaarten van de gemeente Midden-Delfland is het projectgebied grotendeels gelegen binnen de zone 'middelhoge archeologische verwachting'. Voor deze zone geldt dat bij verstoringen groter dan 100 m^2 en dieper dan 0,4 meter -MV archeologisch onderzoek vereist is. Een strook aan de oostkant heeft een hoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt dat bij verstoringen groter dan 50 m^2 en dieper dan 0,4 meter – MV archeologisch onderzoek vereist is.

Onderzoeksbureau Salisbury Archeologie B.V. heeft een bureauonderzoek en een inventariserend booronderzoek uitgevoerd om de archeologische waarden binnen het projectgebied in kaart te brengen. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 2.

Het doel van het bureauonderzoek is om inzicht te vergaren in de te verwachten archeologische waarden binnen het projectgebied. Op basis van het bureauonderzoek is een hypothese opgesteld. De verwachting is dat binnen het projectgebied een middelhoge archeologisch verwachting geldt voor de jongste kleilagen in de top van de natuurlijke bodem. Hierbij zouden mogelijk resten uit de periode Late-Middeleeuwen – Nieuwe Tijd kunnen worden verwacht. Belangrijk is dat uit het bureauonderzoek ook is gebleken dat grote delen van het projectgebied reeds zijn verstoord. Een groot deel van het projectgebied is waarschijnlijk ernstig verstoord door het voormalige kerkgebouw dat met palen is gefundeerd en waarin zich bovendien twee diep gegraven fietskelders bevinden.

Op basis van het bureauonderzoek is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Dit verwachtingsmodel is vervolgens middels een inventariserend bodemonderzoek getoetst. Uit het inventariserende booronderzoek bleek dat de kans klein is dat intacte archeologische niveaus worden verstoord door de geplande ontgravingen van onderhavig planinitiatief. Grote delen van het projectgebied zijn in het verleden onherstelbaar verstoord en hebben hun archeologische waarden verloren. Salisbury Archeologie B.V. adviseert om het projectgebied geheel vrij te geven voor de geplande ingrepen. Voor meer informatie omtrent het archeologisch onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.

4.3 Flora & Fauna

4.3.1 Beleidskader

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.

Verantwoording soortenbescherming
De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht. Een voorbeeld is door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming
Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Solleveld & Kapittelduinen ligt op een afstand van circa 7 kilometer.

Het dichtstbij gelegen gebied dat deel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 500 m afstand. Vanwege de afstand kunnen effecten als areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van waterhuishouding van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. In paragraaf 4.4 wordt de stikstofdepositie nader toegelicht.

Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg dient te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied.

Beoordeling planinitiatief
IDDS heeft een quickscan flora & fauna uitgevoerd in en rondom het projectgebied in Maasland. Het flora- en faunaonderzoek bestaat uit twee onderdelen, te weten: een bronnen- en literatuuronderzoek (bureauonderzoek) en een biotooptoets (veldbezoek). Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in mei 2019. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 3.

Beoordeling soortenbescherming
Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Wel moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor vogels. Het voormalige kerkgebouw en de overige bebouwing zijn op basis van het uitgevoerde onderzoek reeds gesloopt. Na de sloop heeft het projectgebied braak gelegen en is het periodiek onderhouden om flora & fauna uit te sluiten tot na de realisatie van de woningen.

Beoordeling gebiedsbescherming
Het projectgebied is gesitueerd in het centrum van Maasland en maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het gebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Op circa 7 kilometer ligt het Natura-2000 gebied Solleveld & Kapittelduinen, daarover wordt in paragraaf 4.5 een nadere onderbouwing gegeven.

4.4 Stikstofdepositie

4.4.1 Beleidskader

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan (Europese) regelgeving te kunnen voldoen.

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator in januari 2022 kan berekend worden of er sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient sinds de Porthos-uitspraak van de Raad van State (2 november 2022) zowel de gebruik- als bouwfase doorgerekend te worden.

Beoordeling planinitiatief
Om uit te kunnen sluiten dat de ontwikkeling een negatieve invloed heeft op het stikstofgevoelige Natura 2000 Solleveld & Kapittelduinen op circa 7,26 kilometer afstand is een Aerius berekening uitgevoerd. De berekening is uitgevoerd met de meest actuele Aerius calculator uit januari 2022. De uitkomsten van de berekening zijn toegevoegd als bijlage 4.

Uit berekening blijkt dat er tijdens zowel de gebruiksfase als de bouwfase geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000 die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr, derhalve is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.5 Geluid

4.5.1 Beleidskader

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd en deze locatie binnen (één van) de geluidszones van wegverkeer, spoorwegverkeer of industrie valt, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige functie aangemerkt.

Wegverkeer
Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde 'hogere waarde'. Tot vaststelling daarvan kan worden besloten, indien uit onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug te brengen onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, niet mogelijk zijn. Voor nieuwe woningen in binnenstedelijke situaties geldt een maximale hogere waarde van 63 dB.

Spoorwegverkeer
Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan ook hiervoor onder voorwaarden een hoger waarde worden vastgesteld van 68 dB.

Industrielawaai
Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Beoordeling planinitiatief
De Wgh ziet woningen als een gevoelig object, wat betekent dat het maximale geluidsniveau 48 dB mag bedragen op de gevel. De wegen rondom het projectgebied zijn 30 km/u wegen en daaraan zijn geen geluidscontouren verbonden. Uit bureauonderzoek van de gemeente Midden – Delfland kan echter geconcludeerd worden dat er wel sprake is van een geluidsbelasting binnen het projectgebied. Afbeelding 6 geeft de situatie weer. Om te kunnen onderbouwen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de beoogde woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 5.

Er bevinden zich in de omgeving van het projectgebied geen gezoneerde industrieterreinen en/of spoorwegen. Nader onderzoek naar deze vormen van geluidsbelasting is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 6 Geluidsbelasting wegverkeerslawaai (bron: gemeente Midden – Delfland).

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
De Huis te Veldelaan kent een snelheidsregime van 30 km/h, zodat deze weg formeel niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg echter wel beschouwd. De resultaten van het onderzoek hoeven vanuit de Wet geluidshinder dus formeel gezien niet beschouwd te worden.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er bij een aantal waarneempunten gevelbelastingen zijn vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat de Huis te Veldelaan geen gezoneerde weg is, kan een aanvraag hogere waarden achterwege blijven.

Vanwege het wegverkeerslawaai hoeven er formeel geen aanvullende geluidsmaatregelen getroffen te worden aan de gevel(s). Desondanks neemt de ontwikkelaar wel akoestische maatregelen om het woon- en leefklimaat binnen de woningen te kunnen borgen, dit ook vanuit het oogpunt kwalitatief goede woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Met deze akoestische maatregelen is het woon- en leefklimaat binnen de woningen voldoende geborgd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van 18 grondgebonden woningen.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Beleidskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer. 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 aanpak zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM10 en PM2,5). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. De grenswaarden van de stikstofdioxide en fijn stof zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 2015
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3	

Tabel 1 Grenswaarden luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

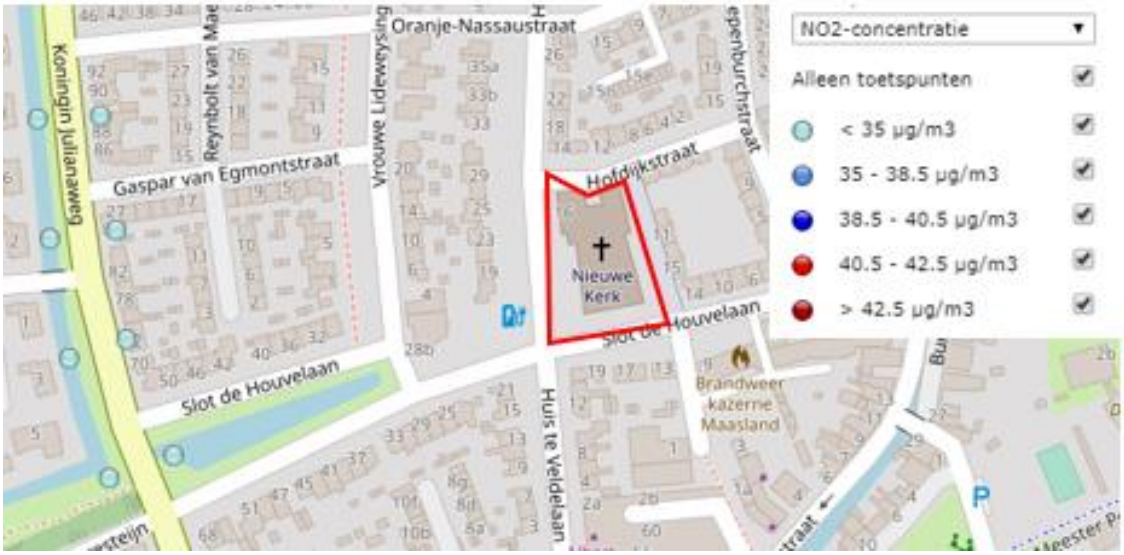
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt daarom niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

Besluit 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 niet in betekenende mate, 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 grenswaarde NO2 en PM10;
- 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 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Beoordeling planinitiatief
Het planinitiatief valt met de realisatie van 18 woningen in één van de categorieën die nibm bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is daarom vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Voor de volledigheid is het planinitiatief getoetst aan de NSL monitor. Afbeelding 7 toont aan dat de luchtkwaliteit ter plaatse van voldoende kwaliteit is voor wonen. Het omgevingsaspect luchtkwaliteit hoeft niet nader onderzocht te worden.



Afbeelding 7 Resultaat NSL monitor (bron: NSL – monitor)

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

Het aspect geur wordt ook meegewogen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor geurgevoelige objecten (zoals woningen) dient geur nader beschouwd te worden. Het is niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat. (ABRvS 24 oktober 2007, nr. 200604926/1).

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan op geurhinder van bedrijven (en andersom) zijn de volgende vragen relevant:

- Is ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).

Wat precies het belang geurgevoelig object is, hangt af van welke definitie van toepassing is. Het Activiteitenbesluit kent twee verschillende definities: geurgevoelig object en gevoelige gebouwen. Binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) worden geurgevoelige objecten, zoals woningen, tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen beschermd. Ook gevoelige gebouwen zoals onderwijsinstellingen en ziekenhuizen worden beschermd. Zowel het belang van de omliggende agrarische bedrijven als de nieuw woonbestemming mag niet onevenredig geschaad worden. Het is in principe niet mogelijk om de realisatie van geurgevoelige objecten in een geurcontour mogelijk te maken. Voor het maken van uitzonderingen moeten zeer zwaarwegende belangen aan de orde zijn.

Beoordeling planinitiatief

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er zich in de nabije omgeving geen bedrijven bevinden die mogelijk geurhinder veroorzaken. Voorliggend ruimtelijke onderbouwing maakt eveneens geen ontwikkelingen mogelijk die mogelijk geurhinder veroorzaken. Geur vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.8 Bedrijven- en milieuzonering

4.8.1 Beleidskader

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies, zoals wonen. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze zijn weergeven in tabel 2. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of bestaande of mogelijk toekomstige bedrijvigheid een negatieve invloed heeft op de functie wonen.

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 2 De VNG- Richtafstandentabel Bedrijven- en milieuzonering

Beoordeling planinitiatief

Het projectgebied ligt (met het verdwijnen van de kerk en het zalencentrum) in een rustige woonwijk. In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich de bestemmingen 'wonen', 'groen', 'tuin' en 'verkeer-verblijfsgebied', allen bestemmingen die samen een rustige woonwijk vormen. De bestemming 'wonen' laat aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe, deze zijn daarmee per definitief mengbaar met de gevoelige functie wonen.

Op circa 80 meter is een aannemersbedrijf gevestigd met milieucategorie 3.1. Op basis van tabel 2 is de minimale afstand tussen gevoelige objecten en bedrijven met milieucategorie 3.1 30 meter in een rustige woonwijk. De nieuwe woningen worden op circa 80 meter gerealiseerd, daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. Tevens liggen er in de huidige situatie al woningen op een kortere afstand van het aannemersbedrijf, daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering. Bedrijven – en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

4.9.1 Beleidskader

Het kan voorkomen dat er in of nabij het projectgebied planologische relevante kabels en/of leidingen liggen. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in of vlakbij het projectgebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd.

Beoordeling planinitiatief

In of rondom het projectgebied lopen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Deze conclusie kan getrokken worden op basis het vigerende bestemmingsplan 'Midden-Delfland kern Maasland 2008'. Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor het beoogde planinitiatief.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor 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 spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige 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 een miljoen mensen mag overlijden.

Groepsrisico

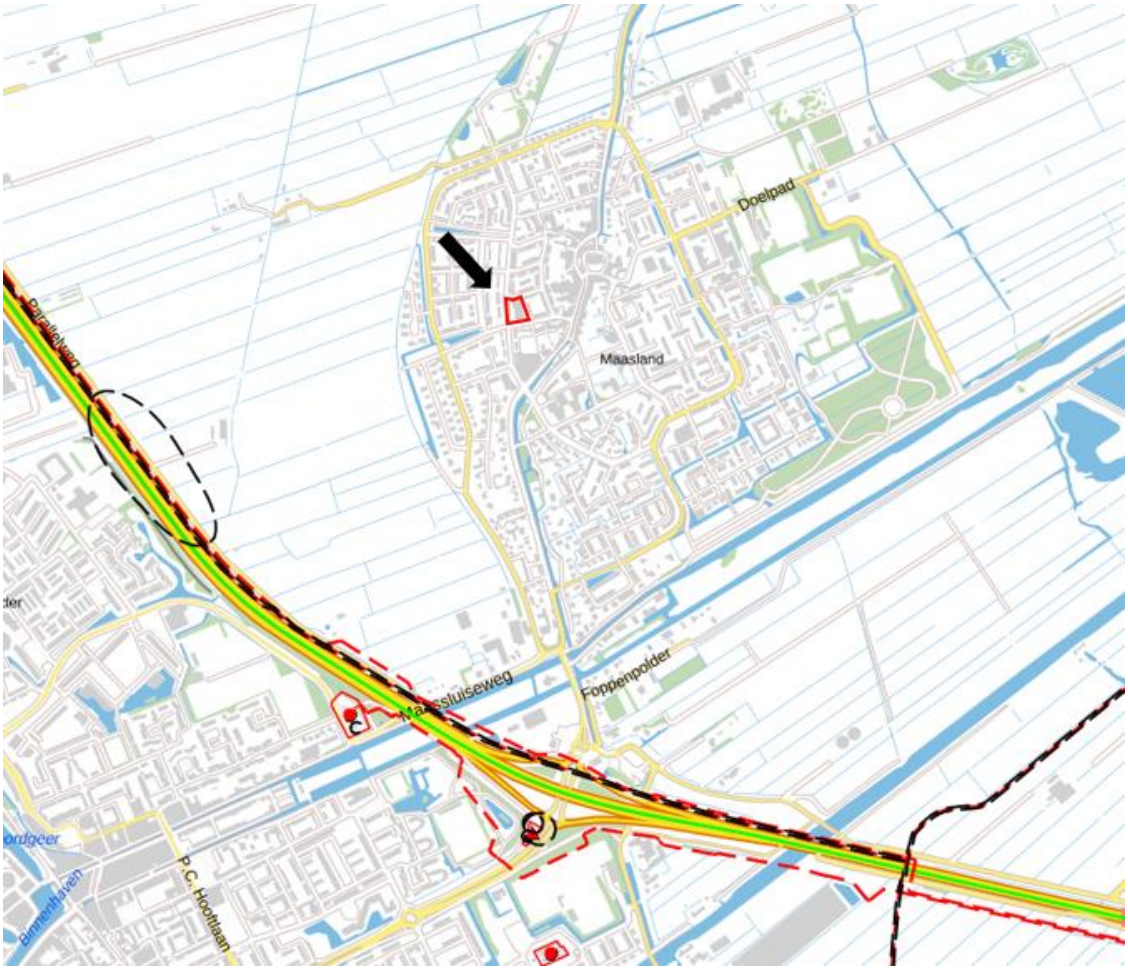
Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. 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. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'

Beoordeling planinitiatief
Op basis van de vigerende bestemmingsplannen en de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er geen risicocontour van een nabijgelegen risicobron tot over of nabij het projectgebied reikt. Afbeelding 8 geeft weer dat er geen enkele contour en/of risicobron over of nabij het projectgebied ligt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering.

In de voorgaande situatie was er binnen het projectgebied een kerk met aangebouwd zalencentrum gerealiseerd. De maximale capaciteit van deze voorzieningen is vele malen groter dan bij 18 grondgebonden woningen. Het maximale aantal mensen die zich binnen het projectgebied bevinden zal met de ontwikkeling afnemen, dit heeft een positief effect op het groepsrisico ter plaatse.
Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



Afbeelding 8 Uitsnede risicokaart (projectgebied met pijl aangeduid)

4.11 Water

4.11.1 Beleidskader

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld aan de hand van de Waterwet. Deze is sinds 22 december 2009 van kracht. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.

Het NWP 2016-2021 bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen in het nieuwe NWP.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater. Dit beleid is met vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen vloeit het rijksbeleid voort. Het rijksbeleid is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het NWP 2009-2015. Ook is het rijksbeleid opgenomen in de actuele versie van het NWP voor de periode 2016-2021;
- Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water. Voorbeelden zijn afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (SVIR, bestuursakkoord water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in het NWP. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van het NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen. Actuele plannen en maatregelenprogramma's moeten volgens de Europese eisen opgesteld worden volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) en de Kaderrichtlijn mariene Strategie (KRM).

Het NWP formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie. Ook investeert het NWP in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte, en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met een hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat.

Waterwet
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht wetten zijn samengevoegd tot één wet. Dit is de Waterwet. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Daarnaast verbetert de Waterwet ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen. Te denken valt aan vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Watertoets
Sinds 1 november 2003 verplicht het Besluit ruimtelijke ordening een watertoets te verrichten. De watertoets beschrijft het proces waarop de waterbeheerder en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces leidt uiteindelijk tot een 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit. Bij dit bestemmingsplan is de Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Midden-Delfland de waterbeheerder. De waterparagraaf bevat een beschrijving over de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Hoogheemraadschap van Delfland
De gemeente Midden-Delfland valt onder het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021. Dit beleidsdocument is vastgesteld op 19 november 2015 en het beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de legger. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid. Het waterschap zoekt bij de planvormig en uitvoering zo veel mogelijk de samenwerking met partners.

Hoogheemraadschap van Delfland hanteert daarnaast een Handreiking watertoets (2016) voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De toets berust op twee uitgangspunten:

- standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
- verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Tevens gelden de regels van de Keur. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur en de Beleidsregels van Hoogheemraadschap van Delfland zijn online raadpleegbaar

Beoordeling planinitiatief
De gemeente Midden-Delfland heeft de ontwerpplannen in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap heeft hierop gereageerd middels een vooroverlegreactie. De gemeente en de initiatiefnemer hebben voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerpvergunning overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap zodat de waterschapsbelangen correct geborgd zijn in het bouwplan en de omgevingsvergunning.

Watercompensatie
De omgevingsvergunning maak de realisatie van 18 woningen mogelijk, in ruil hiervoor zijn de voormalige opstallen reeds gesloopt. De bestaande en toekomstige situatie zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het invullen van de watersleutel. De watersleutel is na overleg met het Hoogheemraadschap nog verfijnd en geactualiseerd. Voor de volledigheid is de ingevulde watersleutel opgenomen in bijlage 6.

Voor de planontwikkeling is de bestaande bebouwing gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw. Vastgesteld is dat in de bestaande situatie sprake is van 2005 m2 verharding. In de toekomstige situatie sprake is van 1819 m2 verharding. Conform de eisen van het Hoogheemraadschap is hierbij aangenomen dat per tuin van een sociale huurwoning maximaal 50% verhard wordt en per koopwoning 25 m², ook eventuele diepere uitbouwen en bijgebouwen zijn hierin meegeregeerd. De eis dat tuinen maximaal 50% sociale huur en 25m² bij koop verhard mogen worden zal privaatrechtelijk vastgelegd worden tussen de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners (inclusief ketting-boetebeding bij toekomstige verkoop). De gemeente kan aan de hand van dit ketting-boetebeding handhaven of de gebruikers deze verplichting nakomen.

Door de voorgenomen planontwikkeling neemt het verhard oppervlak licht af, dit komt mede door het realiseren van extra groenvoorzieningen aan de Slot de Houvelaan (ten zuiden van het plangebied) als compensatie voor de kap van 4 bestaande bomen. Op basis van de watersleutel geldt een voor het project dan nog een extra bergingsopgave van 3.9 m3 (kruimelgeval).

Om de bergingscapaciteit van 3,9 m3 te realiseren wordt op alle aan te leggen bergingen een water vertragende afvoer gerealiseerd middels een sedumdak. Het totale dakoppervlak van de bergingen (88,5 m2) is voldoende om de noodzakelijke bergingscapaciteit van 3,9 m3 te realiseren. Voor een volledige onderbouwing van de maatregelen wordt verwezen naar de bijlage 6.

Conform het huidig beleid (o.a. het bouwbesluit/eisen van het bevoegd gezag) dient bij nieuwbouw het hemelwater gescheiden te blijven van het afvalwater (afkoppelen).

Overige maatregelen en adviezen
Het toekomstig hemel- en afvalwater dient minimaal bij de perceelgrens gescheiden aangeleverd te worden. Het afvalwater van de nieuwbouwwoningen dient via een nieuwe DWA-leiding aangesloten te worden op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel. De hoeveelheid toekomstig afvalwater uit het projectgebied bedraagt ingeschat ca. (17x0,036=) 0,6 m3/u. Deze hoeveelheid vormt geen belemmering voor het bestaande stelsel.

De afstromende neerslag vanuit het projectgebied zal niet of zeer gering vervuild zijn. Binnen het projectgebied is het door de ligging in het stedelijk gebied niet wenselijk om open water te graven. Alle neerslag stroomt bij voorkeur oppervlakkig, vertraagd af over het maaiveld richting de gemeenschappelijke waterbergingsvoorziening.

Aanvullende vasthoudmaatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie zijn mogelijk binnen het projectgebied, dit zal wel afhankelijk zijn van de toekomstige bewoners en de wijze waarop zij hun tuin indelen. Naast zo min mogelijk verharding kan gedacht worden aan regentonnen waarmee water kan worden opgevangen. De regentonnen kunnen gebruikt worden, om de tuinen in drogere tijden te voorzien van water.

Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten is door de herontwikkeling geen (grond)wateroverlast te verwachten. Voor de voorgenomen planontwikkeling is geen watervergunningen benodigd.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 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 verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde functie aanwezig te zijn. In het projectgebied was de parkeernota “Nota parkeernormen Midden-Delfland 2012” van toepassing tijdens de aanvraag omgevingsvergunning, derhalve wordt hier aan getoetst.

Zoals reeds benoemd in de inleiding heeft de gemeente Midden-Delfland inmiddels het bestemmingsplan ‘Veeg – en parapluplan’ vastgesteld voor onder andere het aspect parkeren. De omgevingsvergunningaanvraag is echter ingediend voor vaststelling van dit bestemmingsplan, daarom is het voorbereidingsbesluit niet van toepassing op voorliggend initiatief. Tevens heeft de gemeenteraad in 26 mei 2020 een separaat besluit genomen met betrekking tot de parkeernormen voor het projectgebied.

Beoordeling planinitiatief

De parkeernormennota stelt bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen dat de nieuwe situatie verrekend moet worden met de bestaande situatie. Met de beoogde ontwikkeling worden er 18 grondgebonden woningen in het projectgebied ontwikkeld. De nieuwe situatie dient vergeleken te worden met de oude situatie, de kerk met het aangebouwde zalencentrum.

Om het parkeervraagstuk correct te onderbouwing heeft onderzoeksbureau Mobycon een parkeernotitie geschreven. In de notitie is onderscheid gemaakt tussen de Nota parkeernormen 2012 van de gemeente Midden - Delfland en de geldende landelijke normen. De notitie is toegevoegd als bijlage 7 en in onderstaande paragraaf toegelicht.

Op basis van Nota Parkeernormen 2012

Van de geselecteerde secties wordt weergegeven wat de parkeerdruk is en wat de vrije capaciteit is, uitgaande van een maximale parkeerdruk van 70% (o.b.v. de Nota Parkeernormen 2012). Om rekening te houden met de aanwezigheid van de bewoners, zijn de aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeernormen 2012 toegepast op de parkeervraag van de verschillende functies.

	Dinsdag 5 maart 2019	Dinsdag 5 maart 2019	Woensdag 6 maart 2019	Donderdag 7 maart 2019	Zaterdag 9 maart 2019	Zondag 10 maart 2019
Tijdblok	09:00-12:00 uur	19:00-22:00 uur	00:00-05:00 uur	19:00-22:00 uur	10:00-13:00 uur	09:00-12:00 uur
Periode van de dag	werkdag ochtend	werkdag avond	werkdag-nacht	koopavond	zaterdag middag	zondag-middag
Geparkeerde auto's	53	89	63	64	53	66
Aantal vrije parkeerplaatsen openbare ruimte	28	-7	18	17	28	15
Aanwezigheid woningen	50%	100%	100%	90%	60%	70%
Parkeerbehoefte ontwikkeling	13	26	26	23	15	18
Invulling in openbare ruimte	**13**	**0**	**18**	**17**	**15**	**15**
Invulling op eigen terrein	**0**	**26**	**8**	**6**	**0**	**3**

Tabel 4 parkeerbalans op basis van Nota Parkeernormen 2012

In bovenstaande tabel is te zien dat op werkdagavonden al een parkeertekort in de openbare ruimte is. Op basis van de Nota Parkeernormen zijn er daardoor op werkdagavonden geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar en zullen daarom alle 26 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Op basis van landelijke richtlijnen
De normen uit de Nota Parkeernormen 2012 zijn op basis van de landelijke richtlijnen streng te noemen[1]. Zo geeft CROW-publicatie 311 (Handboek parkeren) het volgende aan over de bezettingsgraad:

- < 80% : voldoende parkeerplaatsen beschikbaar;
- > 80% en < 90% : behoorlijk lange zoektijd en sprake van overlast door zoekverkeer afhankelijk van gebiedsindeling en type parkeerders. Bij kort parkeren en verspreid liggende parkeervoorzieningen ligt de grens op 80%. Bij lang parkeren en geconcentreerd gelegen parkeervoorzieningen ligt de grens op 90% of zelfs nog hoger.
- > 90% : onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

In het onderzoeksgebied is gedurende de avond- en nachtperiode sprake van lang parkeren. De maximaal acceptabele bezettingsgraad bedraagt 85%. Overdag tijdens koopavonden is sprake van kort- en lang parkeren. De maximaal acceptabele bezettingsgraad bedraagt dan 80%. Als de landelijke richtlijnen worden toegepast op het uitgevoerde parkeerdrukonderzoek uit 2019, dan resulteert in de volgende vrije capaciteit.

[1] De landelijke richtlijnen zijn door de gemeente Midden-Delfland inmiddels ook overgenomen in vernieuwde "Nota parkeernormen Midden-Delfland 2020" welke op dit project nog niet van toepassing is. De vaststelling van deze nieuw normen laat wel zien dat voorliggend initiatief in lijn is met actuele parkeerbeleid van de gemeente Midden-Delfland.

	Dinsdag 5 maart 2019	Dinsdag 5 maart 2019	Woensdag 6 maart 2019	Donderdag 7 maart 2019	Zaterdag 9 maart 2019	Zondag 10 maart 2019
Tijdblok	09:00-12:00 uur	19:00-22:00 uur	00:00-05:00 uur	19:00-22:00 uur	10:00-13:00 uur	09:00-12:00 uur
Periode van de dag	werkdag ochtend	werkdag avond	werkdag-nacht	koopavond	zaterdag middag	zondag-middag
Geparkeerde auto's	53	89	63	64	53	66
Aantal vrije parkeerplaatsen openbare ruimte	40	10	36	29	40	27
Aanwezigheid woningen	50%	90%	100%	80%	60%	70%
Parkeerbehoefte ontwikkeling	13	23	26	20	15	18
Invulling openbare ruimte	**13**	**10**	**26**	**20**	**15**	**18**
Invulling eigen terrein	**0**	**13**	**0**	**0**	**0**	**0**

Tabel 5: Parkeerbalans op basis van landelijke CROW – normen

Te zien is dat er op werkdagavonden nog steeds een parkeertekort in de openbare ruimte is, maar dat deze een stuk lager is dan de normen uit de Nota Parkeernormen. Volgens de landelijke richtlijnen zijn er voor de werkdagavonden 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar en zullen 13 parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling op eigen terrein gerealiseerd moeten worden

Salderen

Op het moment van het parkeeronderzoek in maart 2019 waren de Nieuwe Kerk/De Magneet nog in gebruik. Deze functies worden verrekend met de parkeervraag van de toekomstige functie. Volgens gegevens van de Protestantse Gemeente dat het gebouw exploiteerde, was de maximale capaciteit 300 bezoekers en waren er dinsdagavond 70 bezoekers aanwezig. Het gebouw kende volgende het BAG een bvo van 1.273 m^2. In onderstaande tabel is berekend wat de parkeervraag was, uitgaande van de functie Sociaal-Cultureel Centrum/Wijkgebouw uit de Parkeernota 2012.

Eenheid	Aantal
Bvo (m2) / 100	12,73
Parkeervraag / 100 m2 Bvo (parkeerplaatsen)	3
Parkeervraag Magneet/Nieuwe Kerk totaal (parkeerplaatsen)	38

Eenheid	Aantal
Maximale capaciteit bezoekers (personen)	300
Aanwezige bezoekers dinsdagavond (personen)	70
Aandeel bezoekers t.o.v. maximale capaciteit (aanwezigheid in %)	23%
Parkeervraag Magneet/Nieuwe Kerk dinsdagavond (parkeerplaatsen)	**8**

Tabel 6: saldering parkeerplaatsen oude situatie

Er komen op werkdagavonden 8 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar ten opzichte van het parkeeronderzoek in maart 2019. Deze 8 parkeerplaatsen kunnen 1-op-1 ingezet worden voor de nieuwe ontwikkeling op de locatie van de Magneet/Nieuwe Kerk. Hierdoor kan het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein moet worden ingevuld worden verlaagd met 8 parkeerplaatsen.
Hieronder is het resultaat weergegeven, uitgaande van de Nota Parkeernormen 2012 en van landelijke richtlijnen.

- Nota Parkeernormen 2012: 26 - 8 = 18 parkeerplaatsen
- Landelijke richtlijnen: 13 - 8 = 5 parkeerplaatsen

Definitieve parkeeroplossing
Het toepassen van het beleid uit de parkeernota uit 2012 maakt realisatie van voorliggend plan onmogelijk. Er zouden dan teveel parkeerplaatsen in het projectgebied zelf moeten worden aangelegd. De gemeente kan afwijken van de parkeernota, van deze afwijkingsbevoegdheid is gebruik gemaakt. Op 26 mei 2020 is het parkeervraagstuk behandeld in de gemeenteraad, tijdens deze vergadering is ingestemd met het afwijken van het parkeerbeleid voor het toepassen van de bezettingsnorm in deze specifieke situatie. Volgens de huidige geldende zogenoemde CROW-normen (landelijk geldend) is het hanteren van een norm van 80% inmiddels aanvaard. Deze norm is in de jurisprudentie van de Raad van State inmiddels ook geaccepteerd.

In het voorstel waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 per woning, de parkeerbehoefte komt daarmee op 27 parkeerplaatsen. Voor deze 27 parkeerplaatsen zullen 20 parkeerplaatsen uit het openbare gebied gebruikt worden, de resterende behoefte van 7 parkeerplaatsen zal binnen het projectgebied gerealiseerd moeten worden. Afbeelding 9 geeft weer dat hieraan voldaan kan worden, aan de noordzijde van het projectgebied worden 7 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.



Afbeelding 9 Bouwplan met 7 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de noordzijde



Afbeelding 10 Realistische indicatieve impressie bezien vanaf de noordzijde, inclusief de zeven parkeerplaatsen op eigen terrein (bron: van es architecten)

5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het door initiatiefnemer voorgestelde plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Op grond van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo kan via een omgevingsvergunning afgeweken worden van het vigerende ruimtelijke plan. De afwijking dient voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de argumentatie en onderbouwing waarom het door initiatiefnemer voorgestelde plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

5.1.1 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning(en) wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode kan éénieder een zienswijze indienen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast is tevens de Grondexploitatiewet van toepassing als een plan voorziet in het juridisch-planologisch faciliteren van bouwplannen, zoals bepaald in het Bro. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een plan, zoals opgenomen in het Bro. Dit betekent dat er voor dit plan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Echter kan op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro ook door de gemeenteraad besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

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

De kosten van voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is reeds eigenaar van de gronden. Het gemeentelijk kostenverhaal is anderszins verzekerd door middel van leges en een anterieure overeenkomst.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat het uitwerkingsplan economisch uitvoerbaar is.

6 Bijlages

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Quickscan Flora & Fauna
Bijlage 4	Aerius – Berekening (Stikstofdepositie)
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 6	Waterparagraaf De Houve & definitieve waterberging
Bijlage 7	Parkeernotitie Mobycon
Bijlage 8	Besluit gemeente Parkeren
Bijlage 9	Aanmeldingsnotitie Mer De Houve
Bijlage 10	Asbestinventarisatie
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek gevelwering