Binnenterrein BM Singel - Vlaardingsekade

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**
2.1 Geschiedenis van het plangebied 9
2.2 Bestaande situatie 9
2.3 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **14**
3.1 Inleiding 14
3.2 Rijksbeleid 14
3.3 Provinciaal beleidskader 16
3.4 Gemeentelijk beleidskader 19

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **22**
4.1 Bodem 22
4.2 Archeologie 23
4.3 Cultuurhistorie 25
4.4 Flora & Fauna 26
4.5 Stikstofdepositie 28
4.6 Geluid 29
4.7 Luchtkwaliteit 30
4.8 Geur 33
4.9 Bedrijven- en milieuzonering 34
4.10 Kabels en leidingen 35
4.11 Externe veiligheid 36
4.12 Water 38
4.13 Verkeer en parkeren 40

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **43**
5.1 Inleiding 43
5.2 Opbouw van de regels 43
5.3 Planregels 43
5.4 Overgangsrecht 44
5.5 Handhaafbaarheid 45

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

Bijlagen bij Toelichting **47**
Bijlage 1 Bodemonderzoek 48
Bijlage 2 QS Flora & Fauna / Stikstofonderbouwing 49
Bijlage 3 Watersleutel 50
Bijlage 4 Verslag informatieavond 51
Bijlage 5 Nota Zienswijzen 50

Regels **54**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **55**
Artikel 1 Begrippen 55
Artikel 2 Wijze van meten 58

Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**59**
Artikel 3	Bedrijf	59
Artikel 4	Gemengd	61
Artikel 5	Maatschappelijk	64
Artikel 6	Tuin	65
Artikel 7	Wonen	66
Artikel 8	Waarde - Hoge archeologische waarde	68
Artikel 9	Waterstaat - waterkering	70
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**71**
Artikel 10	Hoogteaanduiding	71
Artikel 11	Gebruik van gronden en bouwwerken	72
Artikel 12	Percentages en dubbeltelbepaling	73
Artikel 13	Overschrijding bouwgrenzen	74
Artikel 14	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	75
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	76
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	77
Artikel 17	Werking wettelijke regelingen	78
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**79**
Artikel 18	Overgangsrecht	79
Artikel 19	Slotregel	80
Bijlagen bij regels		**82**
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten Binnenterrein BM Singel	83
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	84

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het centrum van het dorp Schipluiden bevindt zich tussen de Burgemeester Musquetiersingel en Vlaardingsekade een binnenterrein met een bedrijvenbestemming. Het gebied is omsloten door woningen. De gemeente heeft in een eerder stadium dit gebied al onderzocht op de mogelijkheden voor woningbouw. Een aantal bewoners/ondernemers heeft plannen voor de bouw van woningen, en eventueel een klein bedrijf. Dit sluit goed aan bij de beleidsdoeleinden van de gemeente. Gebleken is dat individuele initiatieven niet van de grond komen omdat de inmiddels achterhaalde bestemming 'Bedrijven' met een milieucategorie 2 dit verhindert vanwege de 'hindercirkels'. Voor andere bestaande functies zoals een praktijk voor fysiotherapie, een telefooncentrale en een rioolgemaal blijft de situatie ongewijzigd, behalve dat met dit bestemmingsplan een meer passende milieucategorie wordt bestemd, die qua milieuhinder niet conflicteert met de gewenste woningbouw.

1.2 Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied bestaat uit 8 percelen, gelegen naast elkaar in de dorpskern van Schipluiden. Het plangebied wordt globaal door de volgende straten en percelen begrensd:

- Aan de noordkant: de achterzijde van de percelen Vlaardingsekade 13 - 27;
- aan de oostkant: aan de achterzijde van de percelen Keenenburgweg 10a en Vlaardingsekade 11 en 12;
- aan de zuidkant: aan de achterkant van de percelen Burgemeester Musquetiersingel 6 - 36;
- aan de westkant: aan de achterzijde van de percelen aan de Kerkstraat.

In de onderstaande afbeeldingen is de globale ligging en zijn de grenzen van het plangebied weergegeven:



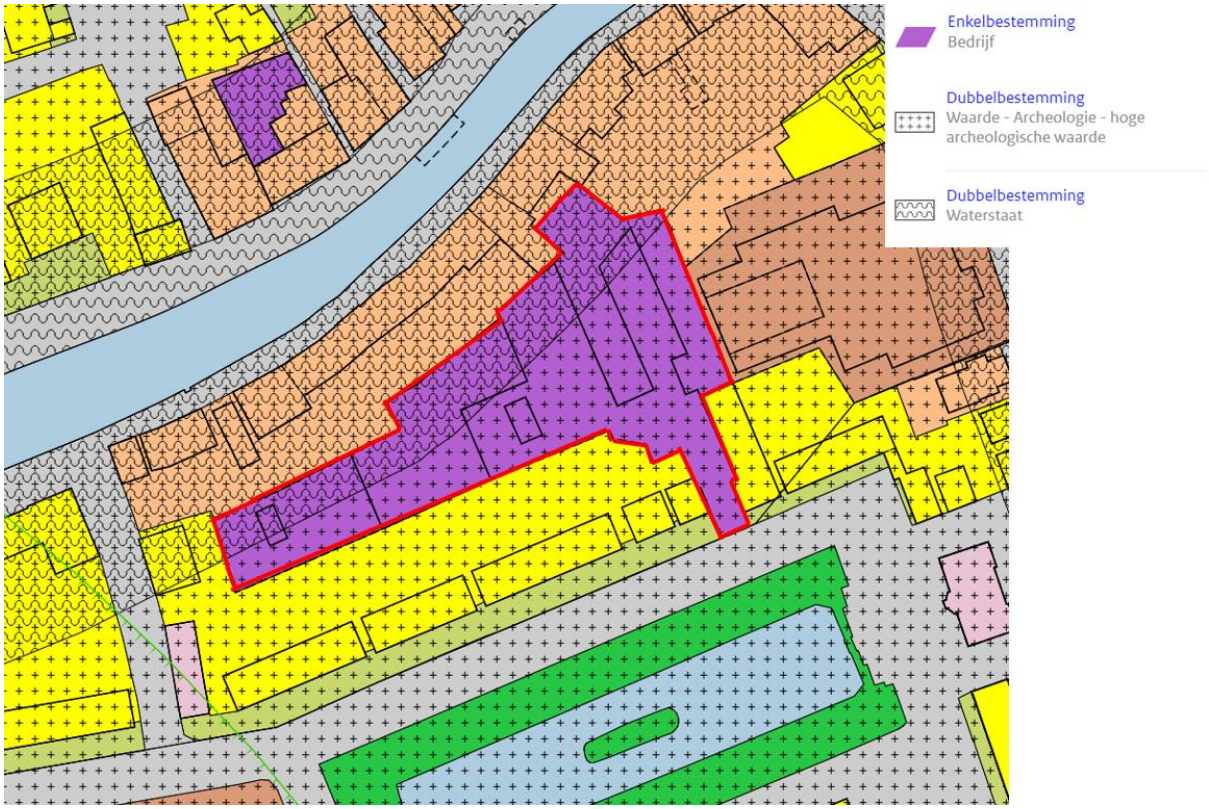
Afbeelding 1 Globale ligging plangebied in Schipluiden



Afbeelding 2 Grenzen plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Schipluiden 2007' dat is vastgesteld op 27 januari 2009 door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Delfland. In het plangebied vigeert de bestemming 'Bedrijf'. Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - hoge archeologische waarde' en een deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waterstaat'. In afbeelding 3 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Afbeelding 3 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 Planproces en procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt overleg gepleegd met andere overheden. Door de gemeente Midden-Delfland wordt ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. De binnengekomen reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Geschiedenis van het plangebied

De kern Schipluiden is ontstaan rond de valbrug over de Gaag. Deze brug verbond de noordelijke oever (Dorpsstraat) en de zuidelijke oever (Vlaardingsekade en Singel) en de Keenenburgweg. In 1561 was er al sprake van een dorpskern met centraal gelegen ongeveer veertig huizen. De meeste Schipluidenaren leefden van de landbouw. Verder waren er timmerlieden, een molenmaker, metselaar, twee smeden, bakkers en chirurgijns. Ook de scheepvaart werd een belangrijk middel van bestaan. Schippers vervoerden in de 19e eeuw grote hoeveelheden tuingrond, mest, aardappelen en veevoeder.

Ten oosten van het plangebied heeft de burcht met een gracht van Kasteel Keenenburg gestaan. Het werd in de 15de eeuw gebouwd door Philips de Blote. In de jaren 1572-1574 werd de voorburcht van het kasteel volledig verwoest. In 1798 werd het kasteel gesloopt. In de jaren '90 is een deel van het muurwerk weer opgemetseld, waardoor de geschiedenis van Keenenburg levend wordt gehouden.

Door de eeuwen heen heeft de van oorsprong agrarische bebouwing aan de Gaag plaatsgemaakt voor meer stedelijke panden. Schipluiden maakt sinds 2004, samen met de kernen Maasland, Den Hoorn en 't Woudt deel uit van de nieuwe gemeente Midden-Delfland. Schipluiden ligt centraal in het open gebied van Midden-Delfland. Op circa 1 kilometer naar het oosten ligt de stad Delft.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is in de bestaande situatie een gemengd gebied, waar verschillende functies met elkaar samengaan. Ten oosten van het plangebied is de Keenenburgweg gelegen. Deze weg vormt de belangrijkste (noord-zuid) verkeersverbinding door het dorp naar de Zouteveenseweg. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Vlaardingsekade, een oud dorpslint gelegen aan de Gaag. In de huidige situatie fungeert de bestaande bebouwing als bedrijventerrein voor kleine bedrijvigheid.



Afbeelding 4 Begrenzing plangebied (in rood) vanaf zuidzijde bezien

Binnen het plangebied bevinden zich momenteel (van links naar rechts) een rioolgemaal, een opslag voor antiek, een timmerbedrijf, een praktijk voor fysiotherapie, enkele garageboxen, en een nutsgebouw (telefooncentrale).

2.3 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied is sprake van enkele ontwikkelingen verspreid over meerdere percelen met meerdere eigenaren die o.a. een woonfunctie en lichte bedrijfsvoering binnen het gebied mogelijk zullen maken. Voor de bedrijven geldt dat de focus hier net als in de bestaande situatie zal liggen op lokale en kleinschalige bedrijvigheid. De eigenaren van drie percelen zijn van plan te zijner tijd woningeenheden op hun perceel te realiseren. De volgende ontwikkelingen krijgen een vertaling in het bestemmingsplan:

- De beoogde realisatie van vijf niet-zelfstandige wooneenheden, de realisatie van één woning (inpandig), en het vestigen van een opslag ten behoeve van een timmermansbedrijf aan de Burgemeester Musquetiersingel 8, op perceel 2840 (paragraaf 2.3.1);
- de beoogde realisatie van twee woningen ter plaatse van de loods waar nu een antiekopslag gevestigd is, aan de Vlaardigsekade 26, op perceel 2594 en 2595 (paragraaf 2.3.2);
- De beoogde realisatie van 2 woningen ter plaatse van de garageboxen op het perceel aan de Burgemeester Musquetiersingel 4c t/m m, op perceel 1683 en 2952 (2.3.3);
- Overige percelen binnen het plangebied, zoals weergegeven in afbeelding 2, zullen herbestemd worden. Dit betreft (relatief) kleine wijzigingen en zullen daarom niet separaat genoemd worden. Deze wijzigingen zijn in de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan juridisch verankerd.

Voor de eerste drie hierboven genoemde ontwikkelingen volgt een korte toelichting.

2.3.1 Burgemeester Musquetiersingel 8, perceel 2840

Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische verankering van de ontwikkeling van 6 woningen op het perceel 2840, ter plaatse van de Burgemeester Musquetiersingel 8. Het betreft een gebied dat momenteel ingericht is voor een bedrijfsfunctie.

Momenteel is het perceel ingericht naar de werkzaamheden voor een timmerwerkplaats. Echter zullen de werkzaamheden die hier plaatsvinden niet gecontinueerd worden. De loods gelegen aan de westkant van het perceel zal deels worden gebruikt voor het realiseren van vijf niet-zelfstandige wooneenheden en deels als opslag. Deze opslag wordt binnen de bestemming 'Gemengd' aangeduid als bedrijf voor bedrijven tot en met de categorie A.

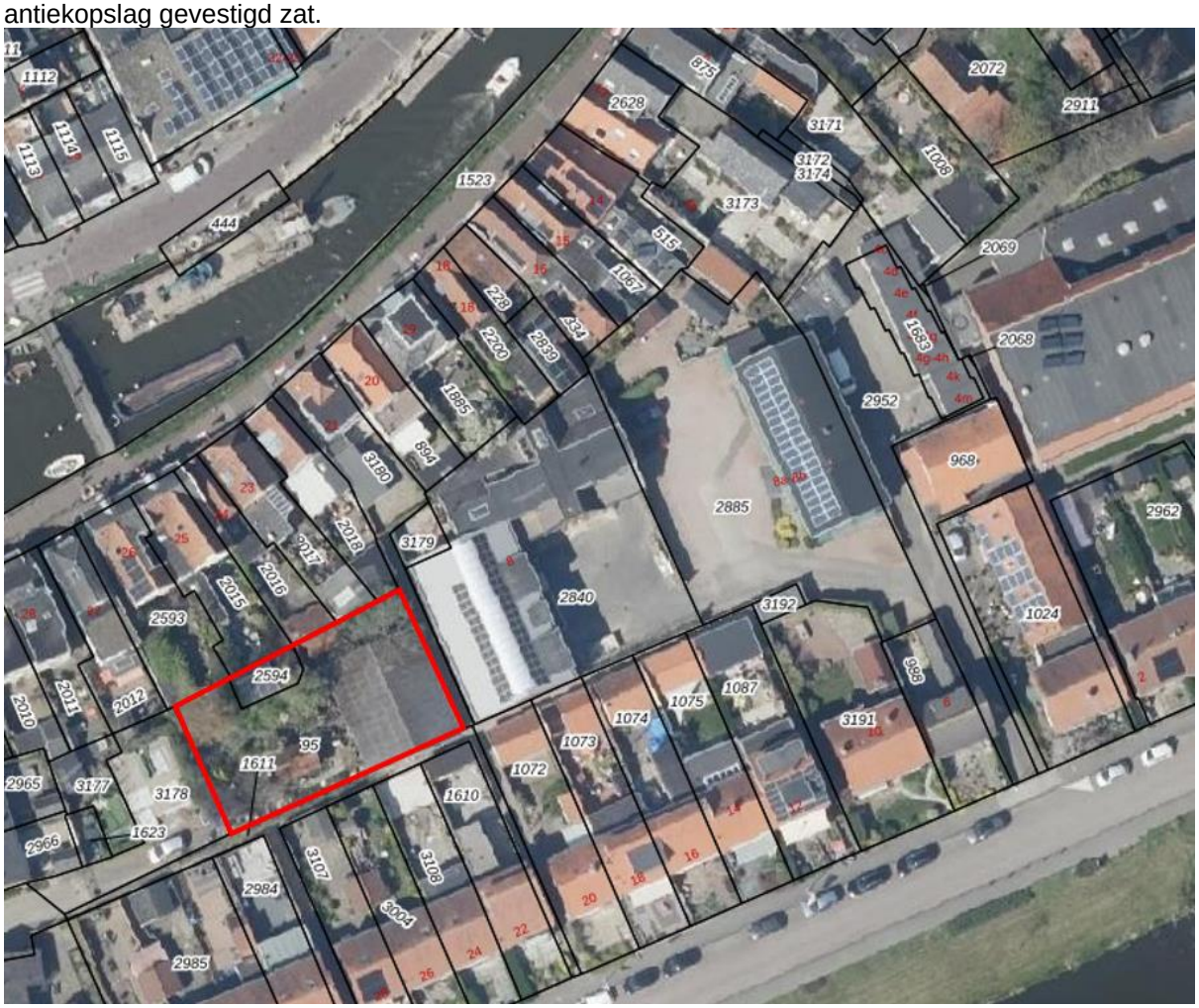
Verder zal er één zelfstandige woning worden gerealiseerd in het pand grenzend aan deze loods, gelegen in het noorden van het perceel.



Afbeelding 5 Ligging perceel 2840 (in rood)

2.3.2 Vlaardingsekade 26, perceel 2594 en 2595

Ter plaatse van de Vlaardingsekade 26, op het perceel 2594 en 2595 zullen twee woningen gerealiseerd worden in een pand (gelegen in het oosten van het perceel) waar tot op heden een antiekopslag gevestigd zat.



Afbeelding 6 Ligging percelen 2594 en 2595 (in rood)

2.3.3 Burgemeester Musquetiersingel 4c t/m m, perceel 1683 en 2952

De Burgemeester Musquetiersingel 4c t/m m zal de bestemming 'Gemengd' krijgen. Ter plaatse van de garageboxen gelegen in het noorden van dit perceel zullen mogelijk in de toekomst twee woningen gerealiseerd worden.



Afbeelding 7 Ligging percelen 1683 en 2952 (in rood)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bestemmingsplan 'Binnenterrein BM Singel - Vlaardingsekade' 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

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

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

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 juli 2022) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen gewaarborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie §3.1.2). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Doorwerking planinitiatief

De met dit bestemmingsplan gepaarde gebiedsontwikkeling heeft wel raakvlakken met de NOVI, met name waar het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het abstractieniveau van de NOVI is echter dusdanig hoog, dat er geen directe opgaven voor het bestemmingsplan gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) staat een aantal onderwerpen waarvoor het Rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte regels stelt. De 14 nationale belangen van het Barro zijn:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkelingen Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;

- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan.

Doorwerking planinitiatief

Het Barro bevat geen verplichtingen voor het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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 2017 het Bro gewijzigd, waarbij 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 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Indien het om en 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.

Doorwerking planinitiatief

Met onderliggend bestemmingplan zullen er maximaal 10 woningen gerealiseerd worden binnen het plangebied. Omdat de ruimtelijke ontwikkeling voorziet in minder dan 11 woningen, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden.

3.3 Provinciaal beleidskader

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 1 april 2019 vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in het kader van de Omgevingswet die naar waarschijnlijkheid in 2022 in werking treedt. In tussentijd zijn er enkele wijzigingen van de Omgevingsvisie Zuid-Holland doorgevoerd, waarvan de meest recente op 7 augustus 2021 in werking is getreden. 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 document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. 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 benoemd 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 als volgt:

- landschap en cultuurhistorie;
- gezondheid en veiligheid;
- natuur en recreatie;
- ruimte en verstedelijking;
- wonen;
- bodem en ondergrond;
- cultuurparticipatie en bibliotheken;
- klimaatadaptatie;
- zoetwater en drinkwater;
- bereikbaarheid;
- regionale economie;
- energievoorziening.

Het 'Programma Ruimte' en de 'Kwaliteitskaart' zijn belangrijke onderdelen van de Omgevingsvisie. Het 'Programma Ruimte' bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijke relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het dan om locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie.

De kwaliteitskaart is weergegeven in de 'bijlage ruimtelijke kwaliteit' bij de Omgevingsvisie, waarin vier kaartlagen afzonderlijk zijn opgenomen en toegelicht. De kwaliteitskaart bevat de volgende lagen:

- laag van de ondergrond. Deze laag betreft de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
- laag van de cultuur- en natuurlandschappen. Het betreft de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
- laag van de stedelijke occupatie. Deze laag gaat in op de steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
- laag van de beleving. Hierbij gaat het over identiteit en (recreatieve) beleving.

Deze lagen hebben een onderlinge relatie met elkaar. De lagen 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.

Doorwerking planinitiatief

De voorgenomen ontwikkeling betreft een gebiedsontwikkeling in de dorpskern van Schipluiden. Het plangebied doet tot op heden onder aan het aantrekkelijke, historische centrum van Schipluiden. De ambitie is om het plangebied verder te ontwikkelen om meer deel te laten maken van een bruisend centrum. Het plan speelt hiermee in op de opgaven 'ruimte en verstedelijking' en 'wonen' van de Omgevingsvisie Zuid-Holland, door zorgvuldig ruimtegebruik van een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied, het bevorderen van een aantrekkelijke leefomgeving, en in te spelen op de behoeften van verschillende doelgroepen. In de paragrafen 3.4.2 en 3.4.3 zal verder worden ingegaan op de woonopgaven van de gemeente Midden-Delfland.

3.3.1.1 De Kwaliteitskaart

De voorgestelde ontwikkeling is aan de verschillende lagen van de kwaliteitskaart getoetst.

1. Laag van de ondergrond

Het plangebied valt binnen de contouren van 'Rivierdeltacomplex'. Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied valt binnen de contouren van 'Veen(weide)landschap'. De structuur van dit landschap is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst.

Belangrijke richtpunten zijn dat ontwikkelingen bijdragen aan verkavelingspatronen, rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen, bijdragen aan de maat en weidsheid van de poldereenheden. Nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders. Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan de ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer; ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

3. Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied kent verschillende lagen van stedelijke occupatie:

- Het plangebied valt binnen de contouren van 'steden en dorpen'. Belangrijk richtpunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Het plangebied valt binnen de contouren van 'bouwwerken voor energie-opwekking'. Nieuwe vormen van energie zullen steeds meer het landschap beïnvloeden. Diverse nieuwe energiedragers zijn bouwwerken die, afhankelijk van locatie, vorm en grootte, matige tot grote invloed op het landschap kunnen hebben.

4. Laag van de beleving

Voor het plangebied is er geen laag van de beleving opgenomen. Rondom het plangebied is er een netwerk van fiets- en wandelroutes. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren.

Doorwerking planinitiatief

De opzet van het plangebied houdt rekening met de verschillende lagen van de kwaliteitskaart. Belangrijk is dat het oorspronkelijke karakteristieke karakter van het dorp Schipluiden gewaarborgd blijft. Onderhavige ontwikkeling betreft het ontwikkelen van een klein en oud bedrijventerrein zonder karakteristieke waarden. In de stedenbouwkundige opzet van het plangebied is er ruimte voor ontwikkeling van het dorpshart, maar door de beperkte bouwhoogtes zal dit niet af doen aan de karakteristieke uitstraling van de oude Vlaardingsekade, die het hart van het oude dorp vormt.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gelijktijdig vastgesteld met de Omgevingsvisie Zuid-Holland op 1 april 2019. Ook de Omgevingsverordening heeft wijzigingen ondergaan die zijn gewaarborgd in de meest recente versie, in werking getreden op 7 augustus 2021. Ook dit beleidsdocument 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 verordening 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.

De Omgevingsverordening stelt bepalingen over het voorzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan. Het stelt dat de ruimtelijke ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit moet passen. Ook moet het geen wijziging op structuurniveau inhouden. Daarnaast moet de ruimtelijke ontwikkeling passen bij de aard en schaal van gebied. Bovendien moet de ruimtelijke ontwikkeling voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart in de Omgevingsvisie. Bij deze bepalingen stelt de Verordening nadere regels als niet aan één van de bepalingen wordt voldaan. De nadere regels zijn niet van toepassing voor dit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkelingen voldoen aan de reeds genoemde bepalingen.

Daarnaast stelt de Omgevingsverordening eisen aan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Omdat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt binnen dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van minder dan 11 woningen is er geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is reeds toegelicht in paragraaf 3.2.3.

Ook bevat de Omgevingsverordening bepalingen over hoe lokale overheden rekening moeten houden met de omgevingsaspecten. Met name de regels omtrent archeologische waarden zijn van belang voor dit bestemmingsplan. Het plangebied ligt namelijk volledig in een gebied met (zeer) hoge archeologische waarden. Voor de in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgenomen terreinen met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarde geldt dat bescherming van groot provinciaal belang is. Deze gebieden, die minder dan 1% van het grondoppervlak van de provincie Zuid-Holland beslaan, zijn daarom ook beschermd via deze verordening. Voor de gronden met (zeer) hoge archeologische waarden geldt een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd. Een archeologisch onderzoek dient aan de tonen dat de archeologische waarden bij werken of werkzaamheden niet worden aangetast.

Doorwerking planinitiatief

De beoogde ontwikkelingen passen bij de aard en schaal van het gebied en ze voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. De identiteit en beleving, alsmede het netwerk en de lagen van het zichtbare landschap en het (grondgebonden) nut, en de grondslag van de provincie van de natuurlijke (landschapsvormende) processen worden in stand gehouden en zo mogelijk versterkt.

Het plangebied ligt grotendeels binnen archeologisch waardevol gebied. De omgang hiermee wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.

3.4 Gemeentelijk beleidskader

3.4.1 Omgevingsvisie Midden-Delfland 1.0

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Midden-Delfland haar meest recente Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. Het is een volwaardige visie die gebaseerd is op bestaand beleid en bestaande beleidsvisies, aangevuld met een aantal grote ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en opgaven waar de gemeente voor staat.

Voor de regio Midden-Delfland zijn de volgende integrale ambities opgesteld:

- Omgevingskwaliteit en leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Gebruikswaarde
- Cultureel erfgoed

Voor de dorpen binnen Midden-Delfland zijn afzonderlijke ambities opgesteld, welke als volgt luiden:

- Wonen en leefbare dorpen
- Binnenstedelijk verdichten
- Openbare ruimte in de dorpen
- Functies in de dorpen
- Sociale binding en samenhorigheidsgevoel
- Energietransitie
- Accentverschillen per dorp (in Schipluiden: cultuurhistorie)

Onderstaande afbeelding geeft de kenmerken en kwaliteiten van het dorp Schipluiden weer.



Afbeelding 8 Kenmerken en kwaliteiten van Schipluiden (plangebied in rood) (bron: Omgevingsvisie Midden-Delfland 1.0)

Doorwerking planinitiatief

De Omgevingsvisie Midden-Delfland stelt dat ontwikkelingen in de regio Schipluiden waar mogelijk binnenstedelijk plaats dienen te vinden. Onderhavig planinitiatief betreft het doorontwikkelen van de dorpskern van het dorp Schipluiden, waardoor er meer ruimte ontstaat voor een goed woonklimaat en binnenstedelijke uitbreiding. Verder waarborgt de beoogde ontwikkeling het karakter van Schipluiden door de cultuurhistorische waarden van het dorp intact te laten. Onderhavig planinitiatief past daarmee binnen de Omgevingsvisie van Midden-Delfland en versterkt de beoogde ontwikkeling van Schipluiden.

3.4.2 Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

De woonvisie Midden-Delfland 2010-2025 is opgesteld in juni 2010 en het 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 regionaal woonbeleid en afspraken.

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- inzetten op het versterken van de biodiversiteit 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 van en 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 Schipluiden geeft de gemeente Midden-Delfland in de Woonvisie de volgende opmerkingen en richtlijnen:

- het aantal inwoners in Schipluiden neemt richting 2025 licht af, maar het aantal huishoudens groeit;
- de gemeente wil het dorpse karakter van Schipluiden behouden;
- schaarse locaties benutten voor het vergroten van de mogelijkheden voor aandachtsgroepen zoals starters en ouderen;
- inzetten op variatie in nieuwbouw met nultredenwoningen voor ouderen en inzetten op doorstroming met het oog op het vergroten van kansen voor starters;
- woningbouw hoofdzakelijk realiseren op vervangingslocaties binnen het bebouwd gebied;
- het stimuleren van alternatieve woonvormen op kleine schaal;
- kleinschalige nieuwbouw realiseren met een dorpse uitstraling. Bij kleinschalige nieuwbouw wordt hoofdzakelijk gericht op grondgebonden woningen en in beperkte mate op appartementen.

De gemeente Midden-Delfland beschrijft in de woonvisie in totaal tussen de 640 en 840 woningen te willen toevoegen in de gemeente. Daarvan vallen 70 à 80 woningen onder de vrije-huursector die de gemeente wil toevoegen.

Doorwerking planinitiatief

Door het herontwikkelen van enkele bedrijfspanden in het centrum van Schipluiden zal het bestaand stedelijk gebied niet verder uitgebreid worden. Door de kleinschalige nieuwbouw zal het dorpse karakter van Schipluiden behouden worden. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025.

3.4.3 Woonagenda Midden-Delfland 2016-2022

De gemeente Midden-Delfland heeft de 'Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020' opgesteld in maart 2016, waarmee een nadere invulling en actualisatie wordt gegeven aan de doelstellingen van de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2015'. In het beleidsdocument stelt de gemeente dat er sprake is van vergrijzing en ontgroening in Midden-Delfland, met name in de dorpen Maasland en Schipluiden. De gemeente wil met het woonbeleid sturen op een meer evenwichtige bevolkingsopbouw met voldoende gezinnen. Dit houdt het toevoegen van eengezinswoningen aan de woningvoorraad in, met name eengezinswoningen in de sociale huursector. De gemeente wil met het toevoegen van eengezinswoningen het doorstromen uit bestaande eengezinswoningen stimuleren. Verder stelt de gemeente in de woonagenda dat er een tekort is aan gelijkvloerse woningen dat de senioren en empty-nesters (huishoudens waarvan de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten) bediend.

Het is belangrijk volgens de gemeente Midden-Delfland om bij nieuwbouw de juiste keuzes te maken. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn in Schipluiden namelijk het meest beperkt, zonder dat het landschap verstoord wordt. De gemeente wil de woonbehoefte van Schipluidenaren zo goed mogelijk faciliteren. Wanneer er bouwmogelijkheden zijn, wil de gemeente die benutten voor de lokale behoefte. De gemeente Midden-Delfland stelt prioriteit aan de volgende doelgroepen in Schipluiden:

- gelijkvloerse woningen voor empty-nesters en senioren, koop of vrije sector huur;
- eengezinswoningen in de sociale huur voor (startende) gezinnen;
- eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen;
- eengezinswoningen in de koopsector voor opstromende gezinnen.

Doorwerking planinitiatief

Binnen de gemeente Midden-Delfland en Schipluiden is er behoefte aan nieuwbouw. De mogelijkheden zijn beperkt: de gemeente ziet niet graag uitbereiding van het bestaand stedelijk gebied van Schipluiden. Onderhavig planinitiatief voorziet in het realiseren van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de 'Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020'.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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 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 te 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 (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied 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 Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Uitgangspunt 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 het plangebied of de 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 de verspreiding van de verontreiniging;
c. het wegnemen van de risico's.

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

Bodemkwaliteitsgegevens

De locatie is opgenomen in de bodemfunctiekaart van de gemeente Midden-Delfland. De locatie ligt in de zone 'Wonen'. Op de locatie zijn meerdere bedrijven bekend. Hier is onvoldoende recent (<5 jaar) bodemonderzoek uitgevoerd. Mochten deze bedrijven beëindigd worden dan dient conform de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit gehandeld te worden. Alvorens kan worden overgegaan tot de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen c.q. functiewijziging.

4.1.2 Doorwerking planinitiatief

Er is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied. Hierin is geen bodemverontreiniging aangetoond. Daarmee is aangetoond dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Het volledige onderzoek is toegevoegd als Bijlage 1.

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 gegaan 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 in werking treedt gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

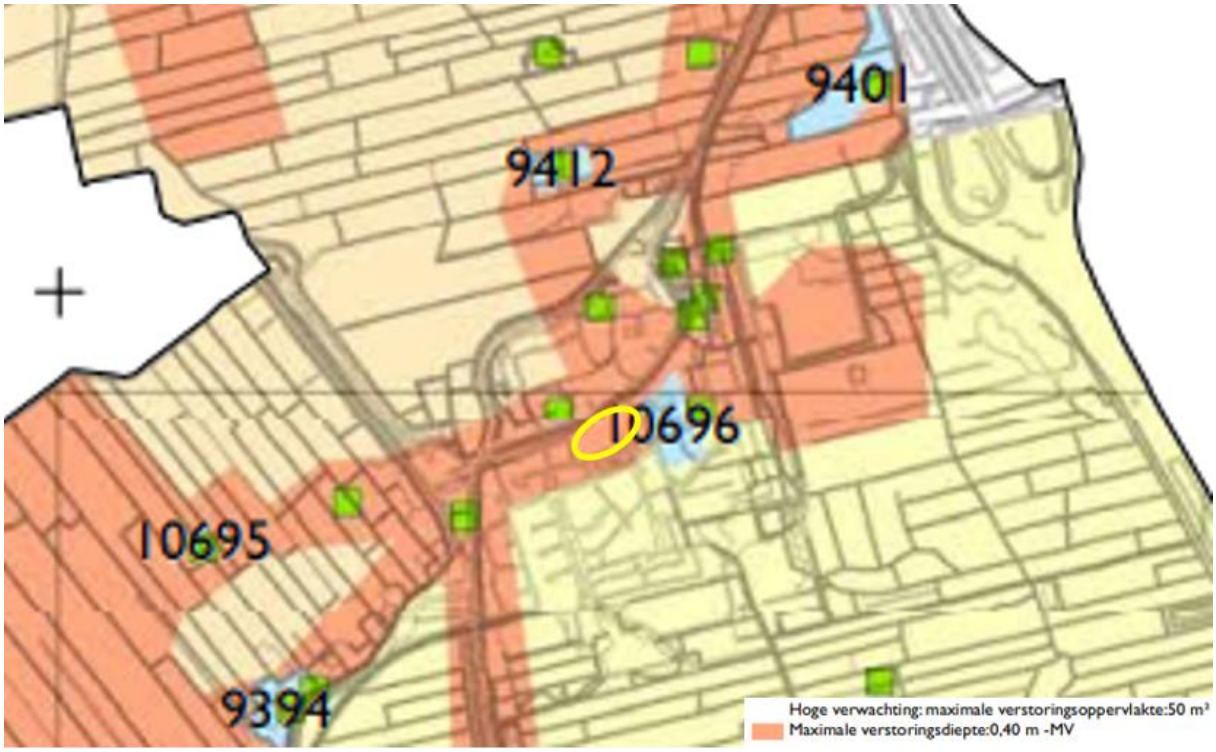
De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over de vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijke archeologische beleidskaart, dit wordt gebruikt als basis voor bestemmingsplannen. Deze kaart is gebaseerd op een uitgebreid archeologisch bureauonderzoek (Kerkhof, M., E.J. Bult & B. Penning, 2010: Midden-Delfland, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deltse Archeologische Rapporten 100; raadpleegbaar via www.archeologie-delft.nl). Op de beleidskaart worden verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze vrijstellingsgrenzen niet overschrijden zijn bij voorbaat vrijgesteld van onderzoek.

Door middel van het hanteren van vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten. Wettelijk gezien geldt landelijk een vrijstellingsgrens van 100 m^2, gemeentes mogen echter zowel naar beneden als naar boven afwijken van deze grens als dat goed onderbouwd wordt.

Voor de in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgenomen terreinen het hoge en zeer hoge bekende archeologische waarde geldt dat de bestemming van groot provinciaal belang is. Voor de gronden met (zeer) hoge archeologische waarden geldt een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd. Een archeologisch onderzoek dient aan te tonen dat de archeologische waarden bij werken of werkzaamheden niet worden aangetast. Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart valt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting.

4.2.2 Doorwerking planinitiatief

Uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Midden-Delfland blijkt dat het plangebebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Hieraan is een vrijstellingsgrens van 50m^2 en 40 centimeter onder het maaiveld gekoppeld, welke daarmee iets afwijkt van de vrijstellingsgrenzen als gegeven in de provinciale verordening. Echter is deze archeologische verwachtingskaart gebaseerd op de meest actuele kennis waardoor de vrijstellingsgrenzen genoemd in deze verwachtingskaart aangehouden dienen te worden. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen moet met een nader onderzoek aantonen dat eventuele archeologische waarden voldoende beschermd zijn.



Afbeelding 9 Uitsnede archeologische verwachting- en beleidskaart Midden-Delfland (plangebied in geel)

Verder archeologisch onderzoek zal plaatsvinden wanneer er in het plangebied gebouwd wordt.

Ten aanzien van eventuele toekomstige bodemingrepen en/of graafwerkzaamheden, wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

In de ruimtelijke ordening moet de cultuurhistorie worden afgewogen. Het rijk heeft in 2009 hiervoor een aanzet gegeven in de Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Het Rijk stelt dat de cultuurhistorie moet worden verantwoord in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. De Bro is samen met andere wetten al eerder toegepast op 17 juni 2011. Zo zijn ook het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische Monumentenzorg (Bamz) aangepast. Dit sluit aan op de vaststelling van de Wijzigingswet Monumentenzorg 1988. Ook sluit het aan op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in 2011. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen. Dit is met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waar de voorbereiding van een bestemmingsplan aan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd. In deze beschrijving moet worden aangegeven hoe er met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Ook moet het aangeven hoe er met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren worden gehaald.

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving op het gebied van het cultuurerfgoed in Nederland in één nieuwe wet. De wet is van kracht sinds 1 juli 2016 en gaat over het behoud en beheer van cultureel erfgoed. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving is overgenomen in de Erfgoedwet. Dit betreffen de Monumentenwet en de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast is de aanwijzing van rijksmonumenten overgenomen. Ook is overgenomen wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet over het cultureel erfgoed. Deze heeft betrekking op de museale objecten, musea, monumenten, en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten. Deze hadden elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat deze beschermingsniveaus worden gehandhaafd. Dit zijn de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Omgevingswet wordt naar verwachting in 2022 ingevoerd.

4.3.2 Doorwerking planinitiatief

Historische linten

In de Omgevingsvisie van de gemeente Midden-Delfland wordt het toenemend belang en interesse voor cultuurhistorie in de fysieke leefomgeving en beeldbepalende aspecten van gebiedsidentiteit genoemd als trend in het waarborgen van omgevingskwaliteit. Het behouden en beschermen van cultuurhistorische kwaliteiten en erfgoed behoort dan ook tot een belangrijke opgave.

Het plangebied is gelegen achter het historische lint van de Vlaardingsekade. In het plangebied zelf bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. Met de ontwikkeling zal ingezet worden op het behoud van de authentieke identiteit van Schipluiden door compact te bouwen zonder hoogbouw. Het omgevingsaspect 'cultuurhistorie' zal door de ontwikkeling van het plangebied niet aangetast worden.

4.4 Flora & Fauna

4.4.1 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 & 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 en 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 8,8 kilometer vanaf het plangebied. Het dichtstbijgelegen gebied dat deel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 1,1 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de afstand kunnen effecten als areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van waterhuishouding van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten.

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 plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied.

4.4.2 Doorwerking planinitiatief

Ter plaatse van het plangebied kunnen verschillende soorten flora en fauna voorkomen. Om dit te onderzoeken is er op 1 november 2021 een quickscan flora & fauna uitgevoerd door Micheal Moerman en Pieter van der Brugge, beiden experts op het gebied van ecologie en ruimtelijke planvorming van de gemeente Midden-Delfland. Daarnaast is een literatuurstudie gedaan naar de mogelijk aanwezige beschermde planten en dieren. Per soortgroep is aangegeven of het aannemelijk is dat soorten gebruik maken van het plangebied. Het rapport is in Bijlage 2 opgenomen bij dit bestemmingsplan. De conclusies worden hieronder beschreven.

Doorwerking soortenbescherming

Door het veldbezoek en het literatuuronderzoek is een goed beeld ontstaan over de mogelijk aanwezige beschermde soorten in het gebied.

- Tuinen en openbaar groen bieden leefgebied voor verschillende soorten algemeen voorkomende amfibieën en landgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt in Zuid-Holland een vrijstelling voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.
- Veel van de oudere woningen en gebouwen in het gebied zijn mogelijk geschikt als voortplantingsplek voor vogels of bieden leefgebied voor vleermuizen. Een aantal van de vogelsoorten heeft nesten die het gehele jaar beschermd zijn. Het nieuwe bestemmingsplan biedt voor deze betreffende gebouwen dezelfde regelgeving als het huidige bestemmingsplan.

- Voor de locatie van de schuur en de garageboxen biedt het nieuwe bestemmingsplan meer mogelijkheden dan het huidige. De schuur en de garageboxen bieden geen leefgebied aan vleermuizen of vogels met jaarronde beschermde nesten.

Doorwerking gebiedsbescherming

Aan de hand van een stikstofberekening voor een direct naastgelegen gebied is aangetoond dat er geen effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde gebieden. De berekening is verder toegelicht in paragraaf 4.5.2.

Het bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten of beschermde natuurgebieden. Aanvullende onderzoeken zijn niet noodzakelijk geacht.

4.5 Stikstofdepositie

4.5.1 Beleidskader

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) - dat in juli 2015 van kracht werd - berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempels- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak 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. Hiermee 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 (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Per 1 juli 2021 is de nieuwe stikstofwet in werking getreden. Door deze wetgeving is het in principe niet langer noodzakelijk om ook de realisatiefase (lees: bouwfase) te betrekking in het onderzoek, alleen de gebruiksfase dient nog onderzocht te worden.

4.5.2 Doorwerking planinitiatief

Voor onderhavige ontwikkeling is geen Aeriusberekening uitgevoerd, maar is doorgeredeneerd vanuit een reeds uitgevoerde Aeriusberekening van een naastgelegen plangebied (Hof van Keenenburg). Deze berekening, verricht eind 2019, gaat uit van de bouw van 50 woningen. Twintig van deze woningen zijn per saldo nieuw, dat wil zeggen dat er geen bestaand gebruik is dat verdwijnt. De overige 30 woningen komen in de plaats van gebruik dat al enkele jaren niet meer plaats vindt. Qua woningtype en dus verkeersbewegingen is er met een worst-case scenario gerekend. De berekende stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is nihil.

De te verwachten emissie als gevolg van de onderhavige ontwikkeling is met 10 woningen nog veel geringer. In overige factoren zoals afstand, meteogegevens en ruwheid van het terrein is geen onderscheid. Alle relevante factoren zijn gelijk of gunstiger. Daarnaast zorgt de ruime afstand van bijna 9 kilometer tot relevante Natura 2000-gebieden, gecombineerd met de beperkte omvang van de ontwikkelingen ervoor dat negatieve effecten van de ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden uitgesloten zijn. Op grond hiervan is onomstotelijk aangetoond dat onderhavige ontwikkeling geen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie kan hebben.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

Wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt de wettelijke grenswaarden van de toelaatbare geluidsbelasting. Het bevoegd gezag moet deze in acht nemen bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Er moet getoetst worden aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wet geluidhinder. Dit vindt plaats per weg. 30 km/h wegen zijn vrijgesteld van het onderzoek in de Wgh. Het geluidsniveau door het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Dit is van toepassing bij nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting werd voorheen voorkeursgrenswaarde genoemd. Deze bedraagt 48 dB. De gemeente kan een hoger geluidsniveau toestaan als deze wordt overschreden. Dit heet de zogenaamde "hogere waarde". De hogere waarde mag alleen worden verleend onder één voorwaarde. Uit akoestisch onderzoek moet blijken dat er geen bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen mogelijk zijn. Dit zijn maatregelen om het geluidsniveau terug of onder het ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting terug te brengen. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

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.

4.6.2 Doorwerking planinitiatief

In het bestemmingsplan zullen enkele nieuwe woningen gerealiseerd worden en zal er in het gebied kleinschalige bedrijvigheid blijven bestaan. In het kader van de Wet geluidhinder zijn woningen een gevoelig object, wat betekent dat de maximale geluidsbelasting op de gevel niet meer mag bedragen van 48 dB. Het plangebied ligt feitelijk op een binnenterrein, omsloten door woningen met een akoestisch afschermende werking. De omliggende wegen zijn 30 km/h-wegen. Op voorhand kan gesteld worden dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Een akoestisch onderzoek verkeerslawaai is dan ook niet nodig. Het aspect wegverkeerlawaai vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling van het plangebied.

Tot op heden zit er in het plangebied wat kleine bedrijvigheid gevestigd. Met de ontwikkeling van het plangebied zal deze bedrijvigheid afgezwakt worden tot een maximale toegestane milieucategorie 1, of zelfs helemaal verdwijnen. In een gemengd gebied zal hierdoor geen akoestisch overlast ontstaan van deze geringe bedrijvigheid. Een nader akoestisch onderzoek is daarmee niet nodig geacht. Geconcludeerd kan worden dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveloxide, stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs de wegen vooral de grenswaarden voor stikstofoxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofoxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. Meer dan 200 µg/m³
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg/m³
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Tabel 1: grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) 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 1 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 gebouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

<u>Besluit niet in betekenende mate</u>

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) 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 NO_2 en PM10 (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

4.7.2 Doorwerking planinitiatief

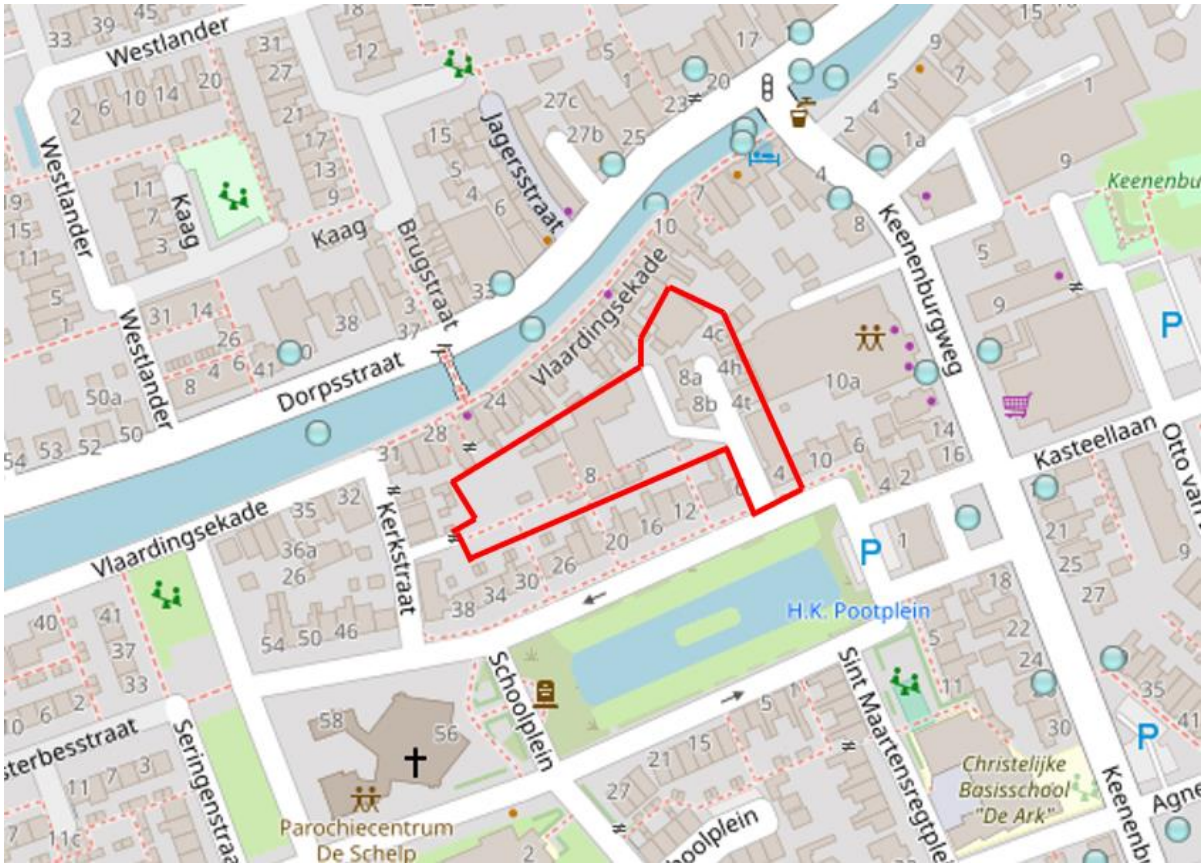
Bij nieuwe ontwikkelingen moet het effect op de luchtkwaliteit getoetst worden. Dit bestemmingsplan omvat de ontwikkeling van 10 woningen in het plangebied. Deze ontwikkeling valt onder de categorie gevallen dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft niet verder getoetst te worden aan de grenswaarden. De Rijksoverheid heeft een rekentool ontwikkeld waarmee onderzocht kan worden of een project inderdaad 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze tool wordt de verwachte toename/afname in het aantal verkeersbewegingen ingevoerd die de ruimtelijke ontwikkeling genereert. In paragraaf 4.13.2 wordt nader ingegaan op de verkeersgeneratie en hoe de totale hoeveelheid verkeersbewegingen is benaderd. Aangezien de exacte verkeersgeneratie op dit moment nog niet te berekenen valt, is uitgegaan van een worst-case scenario, namelijk de bestaande situatie waarbij er veel bedrijvigheid mogelijk is met een maximale verkeersgeneratie van 173 vervoersbewegingen per dag. Gelet op de toekomstige ontwikkelingen waaronder 10 woningen zal dit aantal in de toekomst tenminste afnemen. Op basis van deze verkeersgeneratiecijfers is de NIBM-tool ingevuld. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	173
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,30**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 10: Uitsnede NIBM-tool

Naast de richtlijnen van het NIBM is de NSL-monitor een tool om ontwikkelingen ten opzichte van de luchtwaliteit te toetsen. Deze tool geeft een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool 2020 (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. In de NSL-monitoringstool zijn langs de wegen rondom het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM10 en PM2,5 voor het peiljaar 2020 bepaald. Omdat direct langs de wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. De concentraties luchtvervuilende stoffen nemen immers af naarnate de afstand tot de weg groter wordt.



Afbeelding 11 overzicht concentraties NO_2, PM10 en PM2,5 (bron: NSL-monitoringstool)

Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden van het NIBM en de NSL-monitor die de luchtkwaliteit toetsen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Geur

4.8.1 Beleidskader

Het omgevingsaspect geur moet meegewogen worden bij het opstellen van een nieuw bestemmingplan of ruimtelijke onderbouwing voor geurgevoelige objecten zoals woningen. 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 nieuwe 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.

4.8.2 Doorwerking plangebied

Op perceel 3178 bevindt zich een rioolgemaal. In het plangebied zal er 10 meter afstand gehouden moeten worden tussen de bestemmingsgrens van het rioolgemaal en gevoelige functies zoals woningen.

Verder bevinden zich in de nabije omgeving geen functies die mogelijk geurhinder veroorzaken. De beoogde ontwikkeling maakt eveneens geen ontwikkelingen mogelijk die geurhinder veroorzaken. Daarmee vormt het omgevingsaspect geur verder geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. 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 de bedrijvigheid in en rondom het plangebied problemen oplevert voor de milieugevoelige functies (zoals wonen). In onderstaande tabel staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) weergegeven.

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: Richtafstanden VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009)

4.9.2 Doorwerking plangebied

Het plangebied bestaat uit woningen en kleine bedrijvigheid en kan daardoor als gemengd gebied worden beschouwd. Rondom het plangebied, aan de Vlaardingse kade en aan de Keenenburgweg, bevinden zich enkele winkeltjes. In het plangebied bevinden zich een praktijk voor fysiotherapie en een telefooncentrale. Deze bedrijvigheid valt onder milieucategorie 1, waardoor er volgens de VNG-brochure 0 meter afstand gehouden hoeft te worden tot gevoelige functies zoals wonen. In het plangebied bevinden zich een rioolgemaal en een transformator. Het rioolgemaal pompt al het afvalwater van de kern Schipluiden door naar de rioolwaterzuivering. Het is bekend dat dit soms gepaard kan gaan met geurhinder. Volgens de systematiek van de bedrijfsmilieuzonering moeten nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen) een afstand van minimaal 10 meter aanhouden tot een rioolgemaal. In dit geval ligt de grens van het bouwvlak van de meest nabij gelegen nieuw te bouwen woning op 20 meter.

Naast het rioolgemaal ligt een transformator voor de elektriciteitsvoorziening met een vermogen van 400 kVA. Volgens de systematiek van de bedrijfsmilieuzonering gaat het hier over mogelijke geluidsoverlast en de aan te houden afstand tot een transformator van 10 mVA is minimaal 10 meter. In dit geval ligt de grens van het bouwvlak van de meest nabij gelegen nieuw te bouwen woning op 30 meter.

De bedrijvigheid binnen en nabij het plangebied levert daarmee geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling. Gesteld kan worden dat het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering oplevert voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Beleidskader

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

4.10.2 Doorwerking planinitiatief

In of nabij het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 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 denkbeeldig persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (een op een 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 een persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van de 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. Voor buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' en de daarbij behorende regeling die op 1 januari 2011 in werking zijn getreden.

4.11.2 Doorwerking planinitiatief

Het plaatsgebonden risico van 10-6 contour is niet aan de orde binnen het plangebied. Alle risicobronnen zijn ver verwijderd van de beoogde ontwikkeling, waardoor het plangebied niet in de veiligheidszones ligt.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn (zie afbeelding 12). Op circa 900 meter bevindt zich een gasleiding (rode stippellijn in afbeelding 12) Deze leiding ligt dermate ver van het plangebied dat het geen risico vormt.

Aan de Dorpsstraat 56, op circa 275 meter vanaf het plangebied, is een LPG-tankstation gelegen. Het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir liggen naast het parkeerterrein aan de Dorpspolderweg. Als gevolg hiervan ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van dit LPG-tankstation. Het plangebied ligt wel gedeeltelijk binnen de effectafstand 1% letaliteit. Hier hoeft echter formeel niet aan getoetst te worden.

Het plangebied ligt op circa 1.200 m van de Rijksweg A4. Over het traject tussen Knooppunt Ypenburg en afslag 13 (wegvlakken Z9 en Z10) vindt vervoer van stoffen behorende tot categorie LT2 plaats (vloeibare toxische stoffen). Voor deze categorie geldt een invloedsgebied van 880 m. Het plangebied ligt daarmee buiten dit invloedsgebied. Ten behoeve van het bevoorraden van het LPG-tankstation vindt vervoer van LPG (stofcategorie GF3) over de N468 plaats. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 355 m. Het plan ligt binnen dit invloedsgebied. Omdat het plangebied hiermee binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen ligt, dient het groepsrisico te worden verantwoord. Het LPG-tankstation heeft een vergunde jaarlijkse doorzet LPG van 1.000 m^3. Hiervoor geldt een vervoersfrequentie LPG van 140 transporten LPG per jaar. Het groepsrisico is naar verwachting lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gelet op de afstand tot de weg (plan ligt buiten de effectafstand 100% legaliteit) en de geringe omvang van het programma zal het groepsrisico niet toenemen.



Afbeelding 12: uitsnede risicokaart (plangebied globaal omcirkeld in het groen)

Op basis van de risicokaart en bovenstaande onderbouwing op de verwaarloosbare invloed van de aanwezige risicobronnen kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.12 Water

4.12.1 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 de 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 voorkomen van wateroverlast en droogte, en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

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 planvorming 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 de 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.

4.12.2 Doorwerking planinitiatief

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard, in de vorm van gebouwen dan wel tegels en asfalt. In de toekomstige situatie zullen er meer woningen worden gecreëerd, waar mogelijk ook groen zal worden gerealiseerd om een prettiger woonklimaat te waarborgen. In de toekomstige situatie zal de verharding dan ook niet toenemen, maar mogelijk eerder afnemen. De waterhuishouding binnen het plangebied zal dan ook niet verslechteren en mogelijk verbeteren. Aandachtspunten in het plangebied zijn hemelwaterafvoer en de hoge grondwaterstand. Bij de uitwerking van de bouwplannen is het raadzaam om dit mee te nemen, evenals de maatregelen voor de klimaatbestendigheid. De gemeente zal bezien of de riolering voldoet in de toekomstige situatie en eventueel maatregelen treffen. Verder betreft het volledig particuliere gronden en staan de eigenaren aan de lat om overlast op eigen terrein te voorkomen en de problemen niet af te wentelen op hun buren.

Delfland en vrijwel alle gemeenten in zijn beheergebied hebben zich met ondertekening van het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen' gecommitteerd om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een particulier initiatief betreft behoeft er geen invulling aan het Convenant klimaatadaptief bouwen te worden gegeven.

De gemeente zal bezien of de riolering voldoet in de toekomstige situatie en eventueel maatregelen treffen. De watersleutel is ingevuld door de gemeente is bijgevoegd als Bijlage 3. Hieruit blijkt dat er sprake is van een kruimelgeval, waardoor er geen compensatie hoeft plaats te vinden. Vooralsnog is nog niet bekend of er ondergrondse objecten worden aangebracht in het plangebied. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn zal hierbij rekening worden gehouden met de hoge grondwaterstand en zal hier afstemming over plaatsvinden. Het aspect water zal dan ook geen belemmering vormen voor vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Beleidskader

Bij een bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk de veranderingen ten aanzien van verkeer en parkeren inzichtelijk te maken. De uitgangspunten voor de parkeerbehoefte bij nieuwbouw- en verbouwprojecten zijn gesteld in de 'Nota Parkeernormen 2020' van de gemeente Midden-Delfland. Het doel van de Nota Parkeernormen is, bij nieuw- of verbouwplannen, of functiewijzigingen, de juiste hoeveelheid parkeer- en stallingsruimte voor auto's en fietsen te realiseren. De nota is ongeschikt om de bestaande situatie te toetsen op de aanwezigheid van voldoende parkeeraanbod. De parkeerdruk in Schipluiden is in 2017 voor het laatst onderzocht. Hieruit volgde dat de parkeerdruk aan de BM-Singel hoog is, en dat bewoners van de Vlaardingsekade hier in eerste instantie een parkeerplek zoeken.

De toepassingskader van de Nota parkeernormen geldt voor nieuw- en verbouwprojecten. Het gemeentelijk parkeerbeleid van Midden-Delfland stelt dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot een parkeerprobleem. Evenmin mogen nieuwe ontwikkelingen leiden tot een parkeeroverlast ter plaatse van het parkeerterrein achter de supermarkt gedurende de openingstijden van de supermarkt. Om te waarborgen dat er bij de nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid is er in de regels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aspect parkeren.

4.13.2 Doorwerking planinitiatief

Verkeersgeneratie

Voor het benaderen van het aantal verkeersbewegingen dat de nieuwe situatie binnen het plangebied zal genereren, is gebruik gemaakt van de meest recente publicatie van het CROW: 'Toekomstbestendig Parkeren (381)'. De verkeersgeneratiecijfers die hierin worden genoemd, worden landelijk toegepast om verkeersbewegingen per ontwikkeling te kunnen monitoren. In de feitelijke situatie kunnen deze cijfers afwijken. Echter zijn de absolute verkeersbewegingen van de huidige en nieuwe situatie niet goed te benaderen. Om deze reden is ervoor gekozen om de CROW-normeringen toe te passen.

Zoals in hoofdstuk 2 benoemd betreft de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan voornamelijk het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 5 woningen en 5 niet-zelfstandige wooneenheden. Voor deze woningen kan aan de hand van de CROW-normeringen worden berekend wat de maximale verwachte verkeersgeneratie in de toekomstige situatie zal zijn. De overige percelen in het plangebied zullen (deels) worden herbestemd naar de bestemming 'Gemengd'. Kijkend naar de planologische mogelijkheden in de huidige situatie waar deze percelen bestemd zijn als 'Bedrijf', en de verkeersgeneratie (waaronder vrachtverkeer) die daarbij maximaal te verwachten valt, wordt verondersteld dat de verkeersgeneratie ten behoeve van de nieuwe (kleinschalige) ontwikkeling voor deze percelen een verbetering zal opleveren ten opzichte van de huidige situatie. Net zoals in de huidige situatie zal namelijk de focus van de soort bedrijvigheid gericht zijn op kleinschalige, lokale bedrijven.

Het plangebied zal ontsloten worden op de Burgemeester Musquetiersingel en de Kerkstraat, op dezelfde manier als hoe de ontsluiting in de huidige situatie ook plaatsvindt. Omdat het om erg weinig nieuw te bouwen woningen gaat, valt de bijbehorende verkeersgeneratie op te vangen binnen de bestaande capaciteit van de Burgemeester Musquetiersingel. Namelijk, de verkeerssituatie zal, theoretisch gezien, afnemen ten opzichte van de oude situatie, gekeken naar de meest recente CROW-normeringen. In de oude situatie bevonden zich op het terrein enkele loodsen en kleine bedrijvigheid, met een totaal oppervlak van circa 1.850 m^2 bvo. Uitgaande van een worst-case scenario berekening wordt er gerekend met arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijvigheid (zoals werkplaatsen), waarbij het plangebied wordt aangemerkt als matig stedelijk, in de schil van het centrum. Conform CROW-normeringen levert dit een maximale verkeersgeneratie op van 174 voertuigen per dag.

In de nieuwe situatie zal er nog steeds heel kleinschalige en lokale bedrijvigheid plaatsvinden in het plangebied. Daarnaast worden er 10 woningen gerealiseerd. In onderstaande tabel is de maximale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie weergegeven voor de woningen, waarbij er wordt uitgegaan van de planologisch maximale invulling in de nieuwe situatie.

Categorie	Oppervlakte in bvo	Aantal woningen	(maximale) verkeersgeneratie	Doorwerking verkeersgeneratie
Kamerverhuur, niet-zelfstandig		5	1,2	6
Koop huis vrijstaand		1	8,4	8,4
Koop huis twee-onder-een-kap		4	8,0	32,0
Totaal				47 (afgerond)

Tabel 3: Doorwerking verkeersgeneratie ten behoeve van de nieuwe woningen

Er is uitgegaan van een worst-case scenario. Het is nog niet zeker of er daadwerkelijk 10 woningen gerealiseerd gaan worden of dat dit er minder zullen zijn, en er is uitgegaan van de bovengrens van de CROW-kencijfers. Desondanks zal de nieuwe verkeerssituatie geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan, gezien de verkeersgeneratie zal afnemen met onderhavige ontwikkeling. De verwachting is dat er ten opzichte van de huidige situatie geen toename zal zijn in de verkeersgeneratie ten behoeve van de toekomstige ontwikkelingen die vallen binnen de gemengde bestemming in combinatie met de nieuw te realiseren woningen. De ruimte die in het plangebied overblijft na het realiseren van de woningen blijft immers beperkt en vormt samen met de vermindering in theoretische verkeersgeneratie van de toekomstige woningen ten opzichte van de huidige situatie een verbetering. Ook is de extra verkeersgeneratie niet van betekende mate voor de luchtkwaliteit, zoals aangetoond met de NIBM-tool in paragraaf 4.7.2.

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen gesteld in de Nota Parkeernormen Gemeente Midden-Delfland 2020. Binnen het plangebied worden enkele kleine ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvan de parkeerbehoefte van berekend dient te worden. Namelijk, de volgende ontwikkelingen:

- De realisatie van 2 woningen op de percelen 2594 en 2595;
- De realisatie van 6 woningen en een opslag van 150 m^2 bvo op perceel 2840;
- De realisatie van 2 woningen op perceel 1683 en 2952;
- Het in stand houden van de fysiotherapie op perceel 2885.

Voor de categorie 'wonen' is er binnen deze Nota Parkeernormen een generieke parkeernorm opgenomen voor vrijstaande en 2-onder 1 kap-woningen opgenomen. Deze norm is 1,7 parkeerplaats per woning, waarvan er 0,3 gereserveerd is voor bezoek. Voor studio's is een parkeernorm van 0,8 opgenomen, waarvan 0,3 voor bezoek. Voor de bedrijvigheid binnen het plangebied wordt er voor de opslag uitgegaan van 'werkplaats' en voor de fysiotherapie van 'kantoren met baliefunctie'. De bedrijvigheid betreft in het bijzonder kleinschalige en lokale bedrijvigheid. De doorwerking in parkeerbehoefte per ontwikkeling wordt in de onderstaande tabellen beschreven.

Percelen 2594 en 2595

Categorie	Oppervlakte in bvo	Aantal woningen	(maximale) parkeernorm	Doorwerking parkeerbehoefte
Wonen	-	2	1,7	3,4

Tabel 4: Doorwerking parkeerbehoefte

Perceel 2840

Categorie	Oppervlakte in bvo	Aantal woningen	(maximale parkeernorm)	Doorwerking parkeerbehoefte
Werkplaats	150	-	2,0 per 100 m^2 bvo	3
Wonen (studio)	-	5	0,8	4
Wonen (eengezinswoning)		1	1,7	1,7
Wonen (eengezinswoning)				

Tabel 5: Doorwerking parkeerbehoefte

Percelen 1683 en 2952

Categorie	Oppervlakte in bvo	Aantal woningen	(maximale perkeernorm)	Doorwerking parkeerbehoefte
Wonen	-	2	1,7	3,4

Tabel 6: Doorwerking parkeerbehoefte

Perceel 2885

Categorie	Oppervlakte in bvo	Aantal woningen	(maximale) parkeernorm	Doorwerking parkeerbehoefte
Kantoren met baliefunctie	300	-	2,0 per 100 m^2 bvo	6

Tabel 7: Doorwerking parkeerbehoefte

In de bestaande situatie is al een bedrijf aanwezig met een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Er zijn vier parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Daarmee worden zes parkeerplaatsen buiten het eigen terrein gebruikt ten behoeve van het parkeren voor het bedrijf. In de nieuwe situatie geldt voor de bedrijvigheid een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. Hiervan worden zes op eigen terrein gerealiseerd. De overige drie parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte ingenomen. Het aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte neemt daardoor af met 3 plaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de Nota parkeernormen, omdat de parkeerbehoefte van de oude functie verrekend mag worden met de parkeerbehoefte van de nieuwe functie. Het parkeren ten behoeve van de woningen dient op eigen terrein plaats te vinden en zal niet leiden tot een verhoogde parkeerdruk in de openbare ruimte.

Zoals eerder benoemd kent onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting in de regels met betrekking tot het aspect parkeren, waarmee gewaarborgd wordt dat er bij nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiermee vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische vertaling van de bestaande situatie en de nieuwe ontwikkelingen.

De verbeelding en de regels zijn het juridische deel van een bestemmingsplan. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden. Ook omvat bepalingen over de toegelaten bebouwingen. Daarnaast bevat het regelingen over het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels. Ook heeft het de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan. Het heeft echter wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan. Ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Er is qua plansystematiek zoveel mogelijk aangesloten bij de het vastgestelde bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007'. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Opbouw van de regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met een of meer artikelen:

- Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' bevat de begripsbepalingen (artikel 1). Ook bevat het een bepaling over de wijze van meten (artikel 2). De begripsbepalingen dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' bevat de bestemmingen. Elk artikel heeft een vaste opbouw. Eerst wordt een bestemmingsomschrijving gegeven. Vervolgens worden de bouwregels gegeven. Dan volgen de gebruiksregels. Daarna de eventuele nadere eisen. Ook kunnen er eventuele mogelijkheden voor afwijking van de bouwregels en de gebruiksregels worden gegeven.
- Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' bevat regels die algemeen gelden en die vanwege de algemeenheid gegroepeerd zijn.
- Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels' omvat de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Deze zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening 2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De overgangsbepalingen gaan over bouwwerken en het gebruik

5.3 Planregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht.

5.3.1 Bestemmingsregels en Algemene regels

Artikel 3 Bedrijf

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het toegestaan om bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf - milieucategorie 1' wordt bedrijvigheid toegestaat tot en met milieucategorie 1. Ter plaatse van de aanduiding 'uitsluitend een telefooncentrale' wordt uitsluitend een telefooncentrale toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'uitsluitend een rioolgemaal' wordt uitsluitend een rioolgemaal toegestaan.

Artikel 4 Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor detailhandel in niet-volumineuze goederen, dienstverlening, horeca tot en met ten hoogste milieucategorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, verenigingsleven, wonen en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen en laad- en losruimte.

Artikel 5 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor instellingen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg, religie, zorg en welzijn, jeugd-/kinderopvang, bibliotheken en verenigingsleven. De bestemming 'Maatschappelijk' is in dit bestemmingsplan opgenomen vanwege een kleine correctie op het vorige bestemmingsplan.

Artikel 6 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen en parkeren behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Daarnaast zijn de gronden met de bestemming tuin bestemd voor perceelontsluiting en erkers ten behoeve van het wonen.

Artikel 7 Wonen

De gronden met de bestemming wonen zijn bestemd voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen en water.

5.3.2 Dubbelbestemmingen

Met een dubbelbestemming kunnen ruimtelijk relevante belangen veilig gesteld worden die niet of onvoldoende met “onderliggende” bestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Daarbij hebben de met de dubbelbestemming samenhangende belangen in beginsel voorrang op de belangen van de onderliggende bestemming. Het waarborgen van belangen met behulp van een dubbelbestemming leidt tot bijzondere of extra regels.

5.4 Overgangsrecht

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

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

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

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

5.5 Handhaafbaarheid

Inleidend

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

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

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

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6. lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van 8 woningen en kleine bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de raad een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij de voorliggende ontwikkeling is het kostenverhaal verzekerd middels een tussen de gemeente en initiatiefnemer anterieure overeenkomst. Er is daarnaast rekening gehouden met de mogelijk noodzakelijke kosten voor de bodemsanering ter plaatse van de ontwikkeling. Deze kosten liggen bij de aanvrager, waardoor het plan (nog steeds) financieel uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Dit ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen met de betrokkenheid van andere partijen. Er is overleg gepleegd met betrokken overheden en partijen in het kader van artikel 3.1.1 van de Bro. De resultaten van dit overleg worden in dit hoofdstuk toegelicht. Ook volgt in dit hoofdstuk een overzicht van eventuele zienswijzen. Daarnaast worden de ambtshalve wijzigingen toegelicht.

6.2.1 Overleg met betrokken overheden en andere partijen

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij een ontwerpbestemmingsplan voert de gemeente onderzoek uit naar de bestaande toestand. Ook kijkt het naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Het (voor)ontwerpbestemmingsplan wordt besproken met relevante partijen en/of het wordt gestuurd naar deze partijen. De bewoners en perceeleigenaren zijn nauw betrokken bij de ontwikkeling. Op 17 mei 2022 is er een informatieavond gehouden waarbij de perceeleigenaren en betrokken omwonenden bij aanwezig waren. Het verslag van deze avond is toegevoegd als Bijlage 4 bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Vanaf 21 oktober 2022 lag het ontwerpbestemmingsplan “Binnenterrein BM Singel” zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen naar aanleiding van dit plan. Een schriftelijke zienswijze kan alleen elektronisch worden ingediend door middel van een e-formulier. De gemeente Midden-Delfland heeft e-mail niet opengesteld als communicatiemiddel voor zienswijzen.

In totaal zijn er binnen de termijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in Bijlage 5 van de toelichting. Naar aanleiding van één van de zienswijzen is er een dubbelbestemming Waterstaat - waterkering opgenomen in de verbeelding en regels.

6.2.2 Ambtshalve wijzigingen

Na de zienswijzentermijn kan er reden zijn om ambtelijke wijzigingen aan te brengen. Ten opzichte van het ontwerp zijn er diverse ambtshalve wijzigingen aangebracht welke is zijn toegelicht in Bijlage 5.

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 QS Flora & Fauna / Stikstofonderbouwing

Bijlage 3 Watersleutel

Bijlage 4 Verslag informatieavond

Bijlage 5 Nota Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Binnenterrein BM Singel - Vlaardingsekade' met identificatienummer NL.IMRO.1842.BP10561-on01 van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

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

1.6 aan-huis-gebonden beroep

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

1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken.

1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met dak.

1.11 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.12 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.17 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.18 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten en caravans.

1.19 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.20 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen; er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen; er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.21 gebouw

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

1.22 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.23 horecabedrijf

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.24 huishouden

Een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.25 kamerbewoning

Onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.26 kamerwoning

Een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.27 nutsvoorziening

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling. Apparatuur voor telecommunicatie valt hier niet onder.

1.28 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.30 parkeren

Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.31 verblijfsgebied

Gebied bedoeld voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, waartoe in ieder geval tuinen, (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen worden gerekend.

1.32 wonen

Het gebruik van een woning door één huishouden.

1.33 woning

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.3 goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven tot en met bedrijfscategorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - telefooncentrale": tevens een telefooncentrale;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - rioolgemaal": tevens een rioolgemaal;
d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - transformator": tevens een voorziening voor het distribueren van elektriciteit met een maximaal transformatorvermogen van 10 MVA;
e. bij deze functies bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte toegestaan.

3.2.3 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

per bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste voor 50 m^2 worden gebouwd, met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m.

3.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
    2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
    3. 15 m voor vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast;
    4. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
    5. 2 m voor tuinmeubilair;
    6. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
b. uitoefening van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestandsdeel vormt van de bedrijfsuitoefening, is toegestaan;
c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
d. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
e. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
f. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, waarbij geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging ten hoogste 300 m^2 mag bedragen;
b. dienstverlening;
c. horeca tot en moet ten hoogste horecacategorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
d. gezondheidszorg;
e. zorg en welzijn;
f. jeugd/kinderopvang;
g. verenigingsleven;
h. wonen;
i. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 1", tevens voor bedrijven tot en met bedrijfscategorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten Binnenterrein BM Singel;
j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losruimte.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven.

b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

1. het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% tot een maximum van 50 m^2 bedragen van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 4.1, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 15 m^2 van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 4.1 onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
2. in afwijking van het bepaalde onder a mag het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 75 m^2 bedragen, indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 4.1 ten minste 250 m^2 bedraagt;
3. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
5. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan.

c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
3. 1 m voor dakterrasafscheidingen;
4. 15 m voor vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast;
5. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
6. 2 m voor tuinmeubilair;
7. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
b. detailhandel is volumineuze goederen is niet toegestaan;
c. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan;
d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan.

4.3.2 Het is toegestaan om gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, te gebruiken voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m^2;
b. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

4.4 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

a. om horecabedrijven toe te laten uit één horecacategorie hoger dan in lid 4.1 aangegeven, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 4.1 genoemde horecacategorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de in lid 4.1 genoemde horecacategorieën van de Staat van Horeca activiteiten.

4.5 Afwijkingsbevoegdheid dakterrassen op aan- en uitbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b sub 5 om dakterrassen mogelijk te maken, met dien verstande dat het gebruik van het dakterras niet mag leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy in belendende woningen als gevolg van inkijk.

4.6 Afwijkingsbevoegdheid dakkapel/dakopbouw

4.6.1 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a onder d, teneinde een dakkapel of dakopbouw mogelijk te maken aan de voorzijde van:

a. het hoofdgebouw
b. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

4.7 Regels betreffende splitsing, samenvoeging en kamerbewoning

4.7.1 Algemene bouwregels

a. het is niet toegestaan een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen;
b. het is niet toegestaan meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen;
c. bij herbouw van één of meerdere woning(en) is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan.

4.7.2 Afwijkingsbevoegdheid splitsing en samenvoeging

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijking splitsing, samenvoeging en kamerbewoning' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.7.1 en splitsing en/of samenvoeging toestaan, mits:

a. de ontstane woonruimten een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m² hebben en voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving of de regelgeving die geldt op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering waarin de aanvrager aantoont dat aan de voorwaarden van dit lid wordt voldaan.

4.7.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning.

4.7.4 Afwijkingsbevoegdheid kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijking splitsing, samenvoeging en kamerbewoning' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.7.3 en kamerbewoning toestaan, mits:

a. een kamerwoning een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² per bewoner heeft waarbij de om te zetten woning voldoet aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving of de regelgeving die geldt op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering waarin de aanvrager aantoont dat aan de voorwaarden van dit lid wordt voldaan.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gezondheidszorg;
b. jeugd/kinderopvang;
c. onderwijs;
d. religie;
e. sociaal-culturele instellingen;
f. verenigingsleven;
g. zorg en welzijn;
h. aan de bestemming ondergeschikte horeca;
i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' tevens voor bedrijven tot en met bedrijfscategorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten Binnenterrein BM Singel;
j. bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofgebouwen

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd
2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven.

b. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
3. 15 m voor vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast;
4. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
5. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en parkeren behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. perceelontsluitingen;
c. erkers ten behoeve van het wonen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

6.2.2 Specifieke bouwregels fietsbergingen

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van (fiets)bergingen toegestaan, met dien verstande dat:

a. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;

6.2.3 Specifieke bouwregels erkers

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 zijn erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat:

a. de diepte ten hoogste 1 m bedraagt gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. de bouwhoogte ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m bedraagt;
c. de breedte bedraagt ten hoogste 2/3 van de gevelbreedte;

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn en grenzend aan openbaar gebied niet meer dan 1 m;
c. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, bedraagt niet meer dan 15 m;
d. de bouwhoogte van antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes, bedraagt niet meer dan 5 m;
e. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt niet meer dan 2 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen met aan-huis-geboden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. bij deze functies behorende erven;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven;

b. Garages en bergplaatsen

1. de goothoogte van garages en bergplaatsen mag ten hoogste 3 m bedragen;
2. de bouwhoogte van garages en bergplaatsen mag ten hoogste 4,5 m bedragen;

c. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

1. het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% tot een maximum van 50 m^2 bedragen van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 7.1, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 15 m^2 van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 7.1 onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
2. in afwijking van het bepaalde onder e mag het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van 75 m^2 bedragen, indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 7.1 ten minste 250 m^2 bedraagt;
3. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
5. de diepte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de diepte van de woning bedragen;
6. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan;

d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
3. 15 m voor vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast;
4. 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes
5. 2 m voor tuinmeubilair;
6. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

a. het aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit door de bewoner van het desbetreffende pand wordt uitgeoefend;
b. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m^2;
c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijken voor het voeren van bed & breakfastactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.1 voor het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

a. de bed & breakfastactiviteiten uitgeoefend worden door de bewoner van het betreffende perceel;
b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfastactiviteiten minder bedraagt dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
c. de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaatsvindt.

Artikel 8 Waarde - Hoge archeologische waarde

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Hoge archeologische waarde aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.
b. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan één van onderstaande voorwaarden:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.
c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m2;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Hoge archeologische waarde zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplak waarvoor vrijstelling, zoals in lid 8.2.c bedoeld is, is verleend;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
c. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

8.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen;
b. een vloeroppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m^2;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overleg waarin de archeologische waard van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, door op de verbeelding:

a. de bestemming Waarde - Hoge archeologische waarde geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn;
b. de bestemming Waarde - Hoge archeologische waarde alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 9 Waterstaat - waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer;
b. instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s);
c. bij deze functie behorende waterstaatkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m;
c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 9.2 onder c in indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Hoogteaanduiding

10.1 Bouwhoogten

Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen - onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 van de regels is bepaald - de op de kaart aangegeven hoogten in acht genomen te worden.

10.2 Overschrijding bouwhoogten

De ten hoogste toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald. Voor zover op de kaart of in hoofdstuk 2 de goot- of boeibordhoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

10.3 Platte daken

Voor zover noch op de verbeelding noch in de regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de op de kaart aangegeven ten hoogste toelaatbare goothoogte de ten hoogste toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak aan.

Artikel 11 Gebruik van gronden en bouwwerken

11.1 Gebruiksverbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

11.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 11.1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

11.3 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen, gronden en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

11.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.3, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden voor afwijking, zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

11.3.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 11.3 en kan in dat kader voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

11.3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 12 Percentages en dubbeltelbepaling

12.1 Percentages

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

12.2 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 13 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

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

Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden - af te wijken van de bepalingen in het plan voor:
   a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
   b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.
2. Afwijken kan niet indien daardoor evenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag net niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 17 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

18.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Binnenterrein BM Singel - Vlaardingsekade'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Binnenterrein BM Singel

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten