

**Gemeente Midden-Delfland**  
**Bestemmingsplan**  
**Keenenburg V, fase 2**

**Toelichting, regels en verbeelding**

Januari 2019

NL.IMRO.1842.bp18SL02-va01

Kenmerk 1842-01-T03

Projectnummer 1842-01



## Inhoudsopgave

|           |                                                                               |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                                              | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding en doel                                                            | 1         |
| 1.2.      | Ligging plangebied                                                            | 2         |
| 1.3.      | Vigerende bestemmingsplannen                                                  | 2         |
| 1.4.      | Ontwikkelingen                                                                | 4         |
| 1.5.      | Leeswijzer                                                                    | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                                       | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Historische ontwikkeling                                                      | 6         |
| 2.2.      | Huidige situatie                                                              | 6         |
| 2.3.      | Toekomstige situatie                                                          | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Beleid</b>                                                                 | <b>11</b> |
| 3.1.      | Rijksbeleid                                                                   | 11        |
| 3.1.1.    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                                       | 11        |
| 3.2.      | Provinciaal en regionaal beleid                                               | 12        |
| 3.2.1.    | Visie Ruimte en Mobiliteit                                                    | 12        |
| 3.2.2.    | Verordening ruimte 2014                                                       | 14        |
| 3.2.3.    | Programma Ruimte                                                              | 14        |
| 3.3.      | Regionaal beleid                                                              | 15        |
| 3.3.1.    | Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 /<br>Woningbouwprogramma 2017 | 15        |
| 3.4.      | Gemeentelijk beleid                                                           | 16        |
| 3.4.1.    | Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020                                          | 16        |
| 3.4.2.    | Woningbouwprogramma 2016-2021                                                 | 17        |
| <b>4.</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                                                      | <b>18</b> |
| 4.1.      | Algemeen                                                                      | 18        |
| 4.2.      | Richtpunten Kwaliteitskaart                                                   | 18        |
| 4.3.      | Bodemonderzoek                                                                | 22        |
| 4.4.      | Archeologie                                                                   | 23        |
| 4.5.      | Waterhuishouding                                                              | 24        |
| 4.6.      | Flora en fauna                                                                | 26        |
| 4.6.1.    | Soortenbescherming                                                            | 26        |
| 4.6.2.    | Gebiedsbescherming                                                            | 27        |
| 4.7.      | Geluid                                                                        | 28        |
| 4.8.      | Luchtkwaliteit                                                                | 29        |
| 4.9.      | Externe veiligheid                                                            | 31        |
| 4.10.     | Zonering                                                                      | 32        |

|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| 4.11.     | Duurzaamheid en klimaatadaptatie           | 34        |
| 4.12.     | Vormvrije mer-beoordeling / Aanmeldnotitie | 35        |
| <b>5.</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>         | <b>39</b> |
| 5.1.      | Algemeen                                   | 39        |
| 5.2.      | Analoge verbeelding                        | 39        |
| 5.3.      | Regels                                     | 39        |
| <b>6.</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>    | <b>43</b> |
| <b>7.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>         | <b>44</b> |
| <b>8.</b> | <b>Bijlagen</b>                            | <b>45</b> |

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding en doel

Aan de zuidoostzijde van de dorpskern Schipluiden ligt de projectlocatie Keenenburg V. De locatie is gedeeltelijk ontwikkeld en gedeeltelijk nog in gebruik als grasland, boerderij en bedrijventerrein. Voor de (her)ontwikkeling van het plangebied zijn reeds meerdere plannen gemaakt. De gewenste ontwikkeling is beschreven in het beeldkwaliteitplan Keenenburg V, nieuwe dorpsrand Schipluiden. In het beeldkwaliteitplan was tevens een stedenbouwkundige verkaveling opgenomen.

Op 29 januari 2013 is het bestemmingsplan "Keenenburg V" vastgesteld waarbinnen de toen beoogde (her)ontwikkeling, middels uitwerkingsverplichtingen, planologisch mogelijk gemaakt is. Het beeldkwaliteitplan vormde de onderlegger voor het bestemmingsplan.

Voor het deel tussen de Anna Cabeljauwlaan en de Otto van Egmondlaan is vervolgens een plan voor ca. 25 woningen opgesteld. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt via het "bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Keenenburg V" dat op 23 juni 2015 is vastgesteld.

Voor het laatste deel van het plan (2<sup>e</sup> fase) is momenteel de planontwikkeling ver genoeg gevorderd zodat deze vertaald kan worden naar een definitief planologisch kader. Aangezien het voorgenomen woningbouwprogramma niet past binnen het vigerende plan kan er geen gebruik worden gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheden uit het vigerende plan. Bovendien worden de bestemmingsgrenzen enigszins overschreden. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het nieuwe woningbouwprogramma mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de grens tussen de dorpskern Schipluiden en het buitengebied. De noordgrens wordt globaal begrensd door de Anna Cabeljauwlaan (voorheen Wilgenlaan) en de daar aanwezige bebouwing. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door het aanwezige bedrijfsterrein en bestaande woningen langs de Zouteveenseweg. Het recreatiegebied (golfbaan) vormt de oostelijke grens van het plangebied en de Keenenburgweg vormt de grens aan de westzijde. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 1,7 hectare.

Juist ten noorden van de Anna Cabeljauwlaan, aansluitend aan de Keenenburgweg, ligt ook nog een klein deel van Keenenburg V. In verband met overleg met de aanwonenden is dit deel van Keenenburg V niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

## 1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Het oostelijke en westelijke deel van het plangebied zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Kern Schipluiden" dat op 27 januari 2009 onherroepelijk is geworden. Afbeelding 2 toont het delen van het voorliggende bestemmingsplan waarvoor het bestemmingsplan "Kern Schipluiden" vigeert. Het betreft de plandelen binnen de rode begrenzing.

De betreffende delen van het plangebied hebben voornamelijk de bestemming Groen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- beplantingen, plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water.

Aangezien er in het stedenbouwkundige plan dat ten grondslag ligt aan het nu voorliggende bestemmingsplan woningen en parkeerplaatsen zijn gesitueerd binnen de bestemming Groen passen deze niet (geheel) binnen de vigerende bestemming.

Het aanwezige trafogebouw heeft de bestemming Bedrijf met de aanduiding "nutsvoorziening".

Daarnaast heeft een deel van deze gronden aan de westzijde de dubbelbestemming Waterstaat waar de gronden tevens bestemd zijn voor:

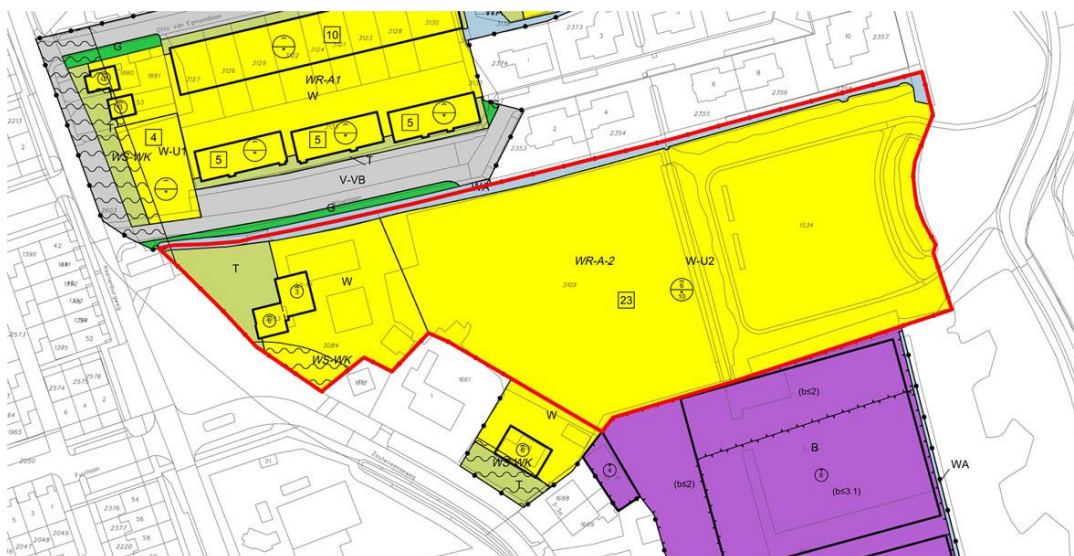
- de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer;
- instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s);
- bij deze functies behorende waterstaatkundige voorzieningen.

**Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan Kern Schipluiden.**



Voor de rest van het plangebied geldt het "bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Keenenburg V" dat op 23 juni 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Midden-Delfland. Het betreft de plandelen binnen de rode begrenzing in afbeelding 3. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Wonen - Uit te werken 2" en daarnaast "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Water". De resterende gronden van de Johannahoeve hebben de bestemming "Wonen".

**Afbeelding 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 1e herziening Keenenburg V.**



Het te realiseren aantal woningen binnen de bestemming "Wonen - Uit te werken 2" bedraagt maximaal 23. De reeds gerealiseerde onderdelen van het vigerende bestemmingsplan worden niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### **1.4. Ontwikkelingen**

Onderhavig plan is een herziening van het vigerende "bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Keenenburg V". De wijzigingen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen betreffen de volgende punten:

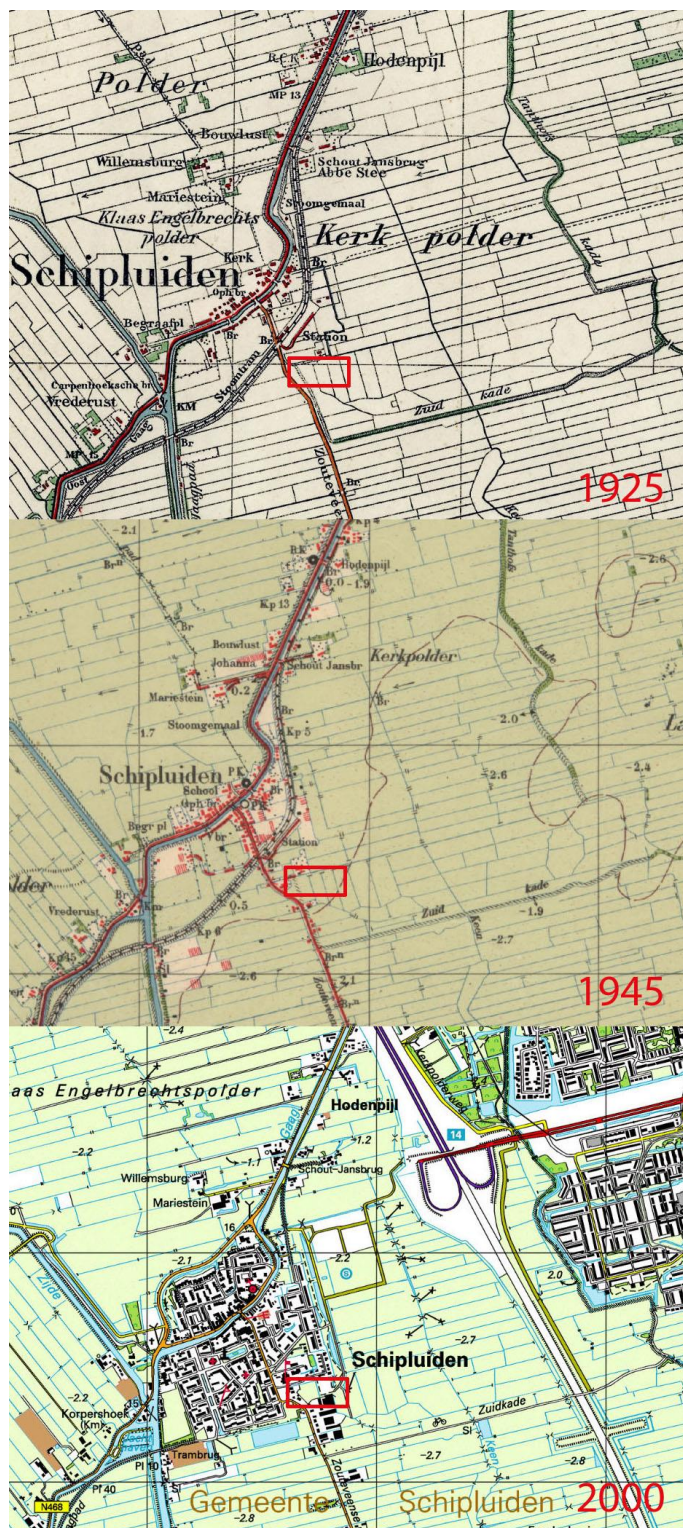
- De uit te werken bestemmingen worden omgezet naar een definitieve bestemming. Dit houdt tevens een aanpassing van het woonprogramma in, zodanig dat het maximum aantal woningen is komen te vervallen om zodoende een intensiever bebouwd plan mogelijk te maken. Het mogelijk gemaakte programma stijgt daarmee van 23 naar 37 woningen (inclusief de bestaande hoeve).
- De plangrens is beperkt aangepast en volgt nu projectgrenzen die volgen uit het stedenbouwkundige plan.

#### **1.5. Leeswijzer**

Onderhavige toelichting bestaat naast deze inleiding uit een Planbeschrijving in hoofdstuk 2 en een beschrijving van het ruimtelijk beleidskader in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 3 volgt een ruimtelijke analyse. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst op omgevingsaspecten. De juridische planbeschrijving is in hoofdstuk 5 opgenomen. vervolgens is in hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid beschreven en zijn de bijlagen opgenomen in hoofdstuk 7.



Afbeelding 4: Topografische kaarten van Schipluiden (1925, 1945 en 2000).



## **2. Planbeschrijving**

### **2.1. Historische ontwikkeling**

Het dorp Schipluiden heeft zich ontwikkeld van een klein lintdorp langs de Gaag, naar een dorp met een kern en uitbreidingswijken. In verschillende perioden zijn stedenbouwkundige ingrepen gedaan, waardoor het dorp haar huidige vorm heeft gekregen. In het geografische midden van het dorp ligt de ruïne van kasteel Keenenburg. De Dorpsstraat langs de Gaag is van oudsher de hoofdstraat van het dorp. De gevelwanden langs de Gaag worden gekenmerkt door een groot aantal monumentale gebouwen. Eén van de meest opvallende monumenten is de Dorpskerk.

Na de Tweede Wereldoorlog werd gestart met de naoorlogse uitbreidingswijken. Vanaf circa 1955 werd eerst ten westen van de Keenenburgweg (omgeving H.K. Pootplein) begonnen met de uitbreiding van de kern, in het begin van de zestiger jaren gevolgd door het gebied rond de burgemeester van Gentsingel en weer later gevolgd door uitbreiding tot aan de Gaag. Aan het einde van de vorige eeuw raakte ook het gebied ten oosten van de Keenenburgweg steeds dichter bebouwd (zie afbeelding 4).

Het plangebied van het bestemmingsplan Keenenburg V, fase 2 ligt aan de zuidoostzijde van het dorp en wordt als het ware ingesloten tussen het oude bebouwingslint (Zouteveenseweg), de later aan het dorpscentrum toegevoegde uitbreidingswijken en het bedrijfsterrein.

Het landschap rond Schipluiden wordt gekarakteriseerd door openheid en smalle polderwegen, geflankeerd door knotwilgen en boerderijen verscholen in dichte erfbepplanting, geriefbosjes en de kades langs de kaarsrechte Vlieten. Hiervan is ter plaatse van het plangebied niets meer te herkennen door de aanwezige golfbaan; één van de grootste van Nederland.

### **2.2. Huidige situatie**

De planlocatie wordt ontsloten vanaf de Zouteveenseweg. Ten zuiden van de Anna Cabeljauwlaan liggen de percelen die behoren bij de Johannahoeve. Deze historische boerderij heeft inmiddels zijn agrarische functie verloren. Aan de voorzijde van de voormalige boerderij is een markante plek met bomen gesitueerd. Op het perceel zelf zijn ook nog oude schuren aanwezig waarvan de kwaliteit te wensen overlaat.

Ten zuiden van de hoeve is een klein groengebied met een trafogebouw aanwezig.

Afbeelding 5: Het groengebied voor de Johannahoeve.



Ten noorden van de Anna Cabeljauwlaan is de eerste fase van Keenenburg V gerealiseerd. De Anna Cabeljauwlaan heeft daarbij de functie van ontsluitingsweg gekregen. Langs deze weg zijn ten behoeve van de woningen parkeerplaatsen gerealiseerd. De aanwezige sloot aan de zuidzijde heeft een functie voor de berging en afvoer van regenwater.

Achter Keenenburg V ligt aan de oostzijde één van de grootste golfbanen van Nederland. Een brede watergang scheidt het woongebied van de golfbaan.

### 2.3. Toekomstige situatie

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan vervaardigd. Het woonprogramma bedraagt 37 woningen (waaronder de Johannahoeve). Er zal een gedifferentieerd aanbod van woningen tot stand worden gebracht bestaande uit gestapelde woningen, tweekappers en rijenwoningen, almede vrijstaande woningen. Het stedenbouwkundig plan heeft als vormgevend vertrekpunt gegolden voor het voorliggende bestemmingsplan. Binnen de flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt kunnen bij de uitwerking keuzes worden gemaakt die iets afwijken van het opgestelde stedenbouwkundige plan.

#### *Algemeen*

Het stedenbouwkundige plan wordt gedragen door één ontsluitingsweg in de vorm van een cul-de-sac. De ontsluitingsweg sluit ter plaatse van het trafogebouw aan op de Zouteveenseweg. Langs de weg zijn woningen gedrapeerd die steeds een wisselende oriëntatie op de ontslui-



tingsweg hebben. Soms is het bouwblok verder van de weg verwijderd, soms is dat dichterbij. In het ene geval worden de bouwblokken parallel aan de weg geplaatst, in een ander geval loodrecht op de weg. Bovendien verandert de typologie (gestapeld, tweekapper, rijenhuis) waardoor een zeer afwisselend beeld ontstaat. De ontsluitingsweg eindigt met een pleintje waaraan een appartementengebouw is geplaatst dat als afronding van het stedelijk gebied over de golfbaan uitkijkt.

De ontsluitingsweg zorgt tevens voor een belangrijke langzaamverkeersverbinding met de recreatieve zone aan de oostzijde van Schipluiden. De nieuwe bebouwing krijgt op deze wijze een directe verbinding met de recreatieve zone.

De waterstructuur volgt de bestaande waterstructuur, met dien verstande dat de maatvoering wordt aangepast. Zo wordt de sloot aan de noordzijde verbreed. De in het gebied aanwezige sloot blijft gehandhaafd en aan de oostzijde wordt een verbinding tot stand gebracht tussen bestaande waterpartijen.

Het plan kent 4 afzonderlijke delen met ieder afzonderlijke kenmerken. Deze delen worden in noord-zuidrichting gescheiden door groen- en waterstructuren.

**Afbeelding 6: Stedenbouwkundig plan voor Keenenburg V, fase 2.**



*Deelgebied 1:*

Het eerste deelgebied is de Johannahoeve. Dit woongebied bestaat uit de huidige hoeve, de wagenschuur en de stal. De gebouwen worden getransformeerd naar woningen. Dit kan door herontwikkeling van de bestaande bebouwing of door nieuwbouw die refereert aan de hoeve. Belangrijk is dat het ensemble en het karakter van het boerenerf behouden blijft. Op het boerenerf komen ook nieuwe gebouwen in de vorm van een hooiberg en schuurwoningen. Alles op een mandelig erf waar ook het parkeren plaatsvindt.

*Deelgebied 2:*

Dit deelgebied bevat de rijwoningen. Hier veranderd de losse opzet van het boerenerf naar een meer rigide structuur. Aan de waterzijde loopt een groenstrook die ruimte biedt aan een natuurvriendelijke oever. De woningen staan hier dwars op de weg waardoor lucht en ruimte ontstaat. Het water met de natuurvriendelijke oever vormt een overgangszone tussen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de noordzijde van het water en de nieuw geplande woningen aan de zuidzijde van het water. De woningen aan het water zijn lager en vormen daarmee ook een overgang van de bestaande dorpsrand naar de rijwoningen tegen het bedrijventerrein aan die hoger en groter zijn. Deze woningen zijn op de weg gericht.

*Deelgebied 3:*

In dit deelgebied mogen 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Ook hier zijn de woningen aan het water lager dan aan de zijde van het bedrijventerrein. Achter de woningen aan de waterzijde loopt ook een groenstrook om een natuurvriendelijke oever te realiseren. Deze groenstrook vormt zo een natuurlijke erfscheiding tussen het water en de achtertuinen van de woningen en dient tevens ter bescherming van de privacy van bewoners.

*Deelgebied 4:*

Een statig appartementengebouw omgeven door groen vormt het laatste deelgebied. Rond het gebouw is ruimte gelaten om de plek en het gebouw tot zijn recht te laten komen. Het geheel doet aan als een buitenplaats.

*Beeldkwaliteitsplan*

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten van de provinciale Kwaliteitskaart in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie.

Voor het plangebied is een Beeldkwaliteitsplan<sup>1</sup> opgesteld. Dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan gaat uit van een overgangszone van dorpsrand naar landelijk gebied. De beeldkwaliteit sluit aan bij de kwaliteit van de historische dorpskern. De regels

---

<sup>1</sup> Gemeente Midden-Delfland, Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V fase 2, 18 oktober 2018.

hiervoor zijn beschreven en versterkt met beelden en volgen de kaders uit het bestemmingsplan. De woningen moeten zich voegen naar het dorpse karakter van het gebied. Daarom zijn eisen opgesteld aan het materiaalgebruik en aan de dakvorm, afgeleid van typische dorpse bebouwing in het gebied. Moderne architectuur is hieronder ook mogelijk. Belangrijk is dat het dorpse gevoel in het plangebied behouden blijft.

Eén van de onderdelen uit het BKP dat de dorpse sfeer helpt behouden is het ensemble van de Johannahoeve. De oude boerderij met aangebouwde schuren zal als vorm dienen te worden behouden (bebouwingsensemble op een boerenerf).

Langs een ontsluitingsweg worden grondgebonden woningen in verschillende typen gerealiseerd. Daarbij geldt een lage bebouwing (tot uitdrukking komend in de goot- en bouwhoogte) aan de noordzijde en wat een hogere bebouwing aan de zuidzijde. Op deze wijze wordt goed aangesloten op de diversiteit van de randen van het gebied. Aan de oostzijde vormt een appartementengebouw een “front” naar het golfterrein.

Het beeldkwaliteitsplan heeft een belangrijke rol in de welstandstoetsing bij de ontwikkeling van het gebied en een beheerfunctie bij de toepassing van afwijkingen en het stellen van nadere eisen.

### **3. Beleid**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middel-lange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimte-lijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De ontwikkeling van een woongebouw maakt uiteraard geen onderdeel uit van die nationale belangen.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. De gemeente is op grond van de SVIR verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk (in navolging van de SVIR) bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening aangepast en de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging inwerking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een woningbouwlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. Op de nu voorlig-

gende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van 37 woningen is de ladder niet van toepassing omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

Onderdeel van de wijziging van het Bro is bovendien het vervallen van de regionale afstemming van de behoefte. Bovenlokale afstemming is van groot belang en het is aan de provincies om de bovenlokale afstemming en samenwerking in het kader van verstedelijking actief te stimuleren.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Vanuit het Barro zijn er voor de nu voorliggende ontwikkeling geen regels van toepassing omdat er bij de onderhavige planontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

#### *Conclusie*

Het ontwikkelen van de binnenstedelijke locatie ten behoeve van het realiseren van 37 woningen past binnen de visie op duurzame verstedelijking en is in overeenstemming met het rijksbeleid.

## **3.2. Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1. Visie Ruimte en Mobiliteit**

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De laatste wijziging is op 30 mei 2018 door provinciale staten vastgesteld en op 29 juni 2018 in werking getreden.

Met de VRM stuurt de provincie op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. Daarbij wordt ingespeeld op structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.



De Visie Ruimte en mobiliteit is parallel aan het Programma ruimte, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte.

In de VRM zijn 4 thema's, de zogenaamde 4 rode draden, te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen;
2. versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. versterken ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit. Het beleid in de visie is samengevat op een 21-tal kaarten. In het onderstaande wordt ingegaan op de voor dit bestemmingsplan relevante kaarten.

Het plangebied valt binnen het BSD (bestaand stads- en dorpsgebied). Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Het nu voorliggende plan voldoet daaraan.

De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving. Dat gebeurt onder meer door het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

#### *Kwaliteitskaart*

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid

per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze waarop het plan inspeelt op de Kwaliteitskaart.

### **3.2.2. Verordening ruimte 2014**

In de Verordening Ruimte is onder meer vastgelegd dat nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, op een aantal uitzonderingen na, in principe binnen de bebouwingscontouren dient plaats te vinden. De locatie ligt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
  - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
  - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het onderhavige plan benut reeds in een vigerend bestemmingsplan aangewezen woningbouwlocatie. Daarbij wordt het plan verder verdicht zodat de bestaande locatie beter wordt benut.

### **3.2.3. Programma Ruimte**

De Woningmarktverkenning Zuid-Holland is voor de provincie uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte met de regio's. Dit woningbehoefte onderzoek wordt iedere drie jaar geactualiseerd.

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast. Hierin bepalen gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten. De provincie vraagt aan de regio's om de regionale woonvisies eens per jaar te monitoren en eens per drie jaar te actualiseren op basis van nieuw woningbehoefteonderzoek. Regionale woonvisies worden gemaakt voor één of meerdere woningmarktgebieden. Voor de regio Haaglanden, waartoe Schipluiden behoort, is een regionale woonvisie opgesteld (met een daarop gebaseerd woningbouwprogramma) die door elk van de gemeenten afzonderlijk is vastgesteld.

### **Conclusie provinciaal beleid**

De ontwikkeling van de woningen vindt plaats via inpassing binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De behoefte is regionaal afgestemd in de regionaal vastgestelde Woonvisie.

## **3.3. Regionaal beleid**

### **3.3.1. Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 / Woningbouwprogramma 2017**

Bij brief (kenmerk PZH-2017-612580817) heeft Gedeputeerde Staten ingestemd met de regionale woonvisie en het bijbehorende woningbouwprogramma 2017. In de Woonvisie wordt door de 9 deelnemende gemeenten geconstateerd dat de spanning in de regio tussen een oplopende vraag naar woningen en de schaars aanwezige ruimte om een uitgekende aanpak vraagt. Een aanpak die bestaat uit een combinatie van herontwikkelen, verdichten, transformeren, mengen en nieuw bij bouwen op heel veel verschillende soorten (vooral) binnenstedelijke plekken.

Aan de hand van een gezamenlijk woningbouwprogramma willen de gemeenten zo goed en efficiënt mogelijk inspelen op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoeften van de regio Haaglanden. Een vast uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van de woonopgaven binnen bestaande stedelijke gebieden. Dit omwille van het in stand kunnen houden van de specifieke groene en blauwe kwaliteiten van de regio, die in belangrijke mate bijdragen aan het prettige woonklimaat van Haaglanden.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er gezamenlijk naar om te beantwoorden aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

In het regionale woningbouwprogramma 2017 is voor de jaren 2016-2021 ten behoeve van Keenenburg V een bouwprogramma van 45 woningen opgenomen. De in dit bestemmingsplan opgenomen aantal woningen bedraagt 37 woningen (inclusief 1 bestaande woning) en past derhalve binnen het regionaal vastgestelde programma.

Keenenburg V bevat in totaal nu 60 nieuwe woningen (24 in fase 1 gerealiseerd en 36 in fase 2). Voor Keenenburg V zijn in totaal 45 woningen opgenomen op de regionale afstemmingslijst.

Daarnaast zijn voor de kern Schipluiden ook 105 overige woningen opgenomen op de regionale afstemmingslijst. Daarbinnen een raming is opgenomen voor Keenenburg fase 4 (bedrijfslocatie naast fase 2) en V samen van 50 woningen. Dus de herijking van het woonprogramma Keenenburg V fase 2 past binnen die raming. Dat betekent dat er nog 35 woningen overblijven voor voor Keenenburg fase 4).

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1. Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020**

De gemeenteraad heeft op 26 april 2016 de Woonagenda vastgesteld. De woonagenda is het ambitiedocument voor de jaren 2016-2020. Deze beleidsnota geeft een nadere invulling aan de in de woonvisie 2010-2025 en voorziet in de behoefte aan aanscherping en concreter maken van de woonvisie, vooral ten aanzien van de drie dorpen. De woonagenda geeft daarom voor elk afzonderlijk dorp de gewenste aanvullingen van de woningvoorraad aan.

Er is in Midden-Delfland sprake van vergrijzing (toename van het aantal senioren) en van ontgroening (afname van het aantal jongeren). De verandering in de bevolkingssamenstelling heeft vooral in Maasland en Schipluiden gevolgen voor de vitaliteit. Een evenwichtige bevolkingsopbouw, waaronder voldoende gezinnen met schoolgaande kinderen, is van belang voor de vitaliteit van een dorp. Gelet op het belang van gezinnen voor de leefbaarheid in de dorpen dient het woonbeleid daarop te worden aangestuurd. Een eerste maatregel is om eengezinswoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarnaast is doorstroming echter ook van belang.

In Schipluiden zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw het meest beperkt van de drie kernen, zonder verstoring van het landschap. Het is daarom extra belangrijk om bij nieuwbouw de juiste keuzes te maken, voor welke doelgroepen woningen worden gebouwd. De gemeente wil de woonbehoefte van Schipluidenaren zo goed mogelijk faciliteren. Wanneer er bouwmogelijkheden zijn, dienen die voor de lokale behoefte benut te worden. De demografische ontwikkeling zou immers consequenties kunnen hebben voor de levensvatbaarheid van basisscholen en winkels.

Daar waar de mogelijkheid van doorstroming zich voor doet, willen de gemeente die benutten. De weinige mogelijkheden voor nieuwbouw worden gebruikt om, direct of via doorstroming, gezinnen te faciliteren. Het huidige woningaanbod in Schipluiden bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. Eengezinswoningen in de sociale huursector zou een welkome aanvulling zijn. In ook Schipluiden is een tekort aan gelijkvloerse woningen. Wanneer er een kans is om gelijkvloerse woningen te bouwen, worden daarmee direct lokale senioren en empty-nesters bediend. Tevens worden gezinnen bediend via doorstroming naar de vrijkomende eengezinswoningen.

### **3.4.2. Woningbouwprogramma 2016-2021**

Het doel van het woningbouwprogramma is om te verkennen in hoeverre de huidige nieuwbouwprojecten voorzien in de in de Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020 genoemde behoeften van de dorpskernen. Per dorpskern zijn de projecten in beeld gebracht.

Ten aanzien van Schipluiden wordt het volgende geconcludeerd: "In Schipluiden zijn diverse nieuwbouwprojecten die samengaan met de woonagenda. Appartementen voor empty-nesters en senioren blijven van belang ook al geven een aantal projecten hier invulling aan. Daarnaast zijn er nog geen projecten die gericht zijn op eengezinswoningen voor startende gezinnen (woningen tot € 230.000). Het doorvoeren van aanpassingen (om invulling te geven aan de woonagenda) in een gemeentelijk project is gewenst om te laten zien dat de gemeente haar projecten aan laat sluiten op de woonagenda".

Naar aanleiding van de Woonagenda 2016-2020 heeft de gemeente zich beraden op een meer bij deze woonagenda passende invulling van de locaties Zuidrand Schipluiden en Keenenburg V. Op 13 november 2017 heeft de gemeenteraad besloten tot een herijking van het tot dan toe geldende woningbouwprogramma voor het plangebied. Dat betekent onder andere dat de cpo-projecten zijn geschrapt. Het aangepaste woonprogramma geeft mogelijkheden om te voldoen aan het beleidsuitgangspunt van 30% sociale woningbouw.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Daaronder wordt mede verstaan de wijze waarop het plan inspeelt op de richtpunten van de Kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland.

### 4.2. Richtpunten Kwaliteitskaart

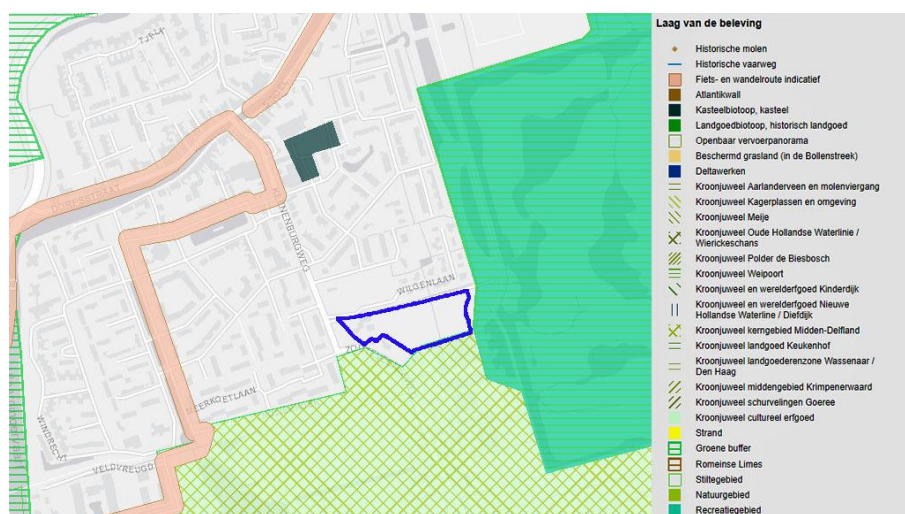
Artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte geeft aan dat gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit voor de provincie betekent dat richting en ruimte wordt gegeven aan een optimale samenwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In deze paragraaf wordt ingegaan op welke wijze het plan rekening houdt met de richtpunten die de Kwaliteitskaart aangeeft voor het plangebied. De Kwaliteitskaart bevat 4 lagen. Iedere laag heeft richtpunten, die hieronder behandeld worden in relatie tot de planvorming.:

- laag van de beleving;
- laag van de ondergrond;
- laag van de stedelijke occupatie;
- laag van de cultuur- en natuurlandschappen.

#### *Laag van de beleving*

Deze laag geeft voor het plangebied geen richtpunten en is voor Keenenburg V, fase 2 dus niet van belang.

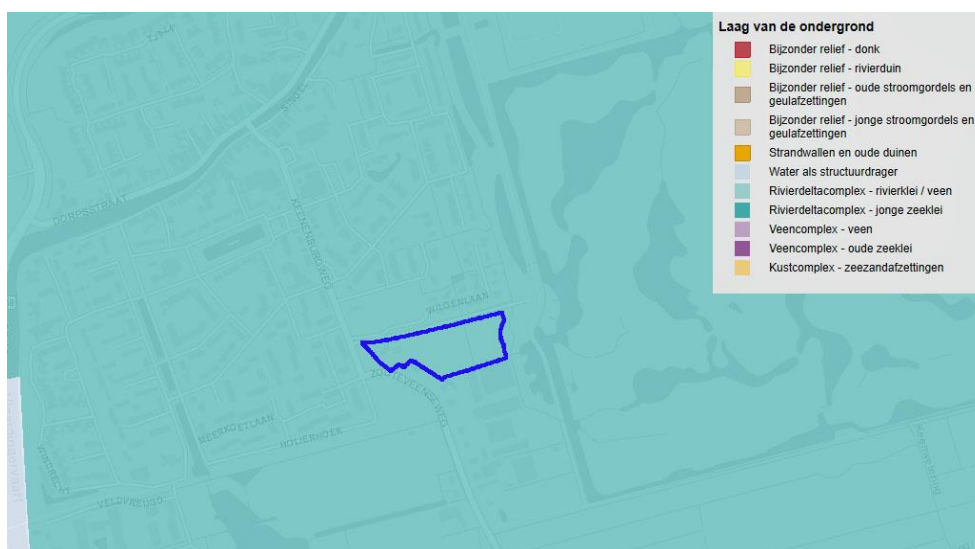
**Abbeelding 7: Laag van de beleving (Keenenburg V, fase 2 binnen blauwe contour).**



### Laag van de ondergrond

Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Ook deze richtlijn heeft geen betrekking op voor Keenenburg V, fase 2 en is dus niet van belang.

Afbeelding 8: Laag van de ondergrond (Keenenburg V, fase 2 binnen blauwe contour).

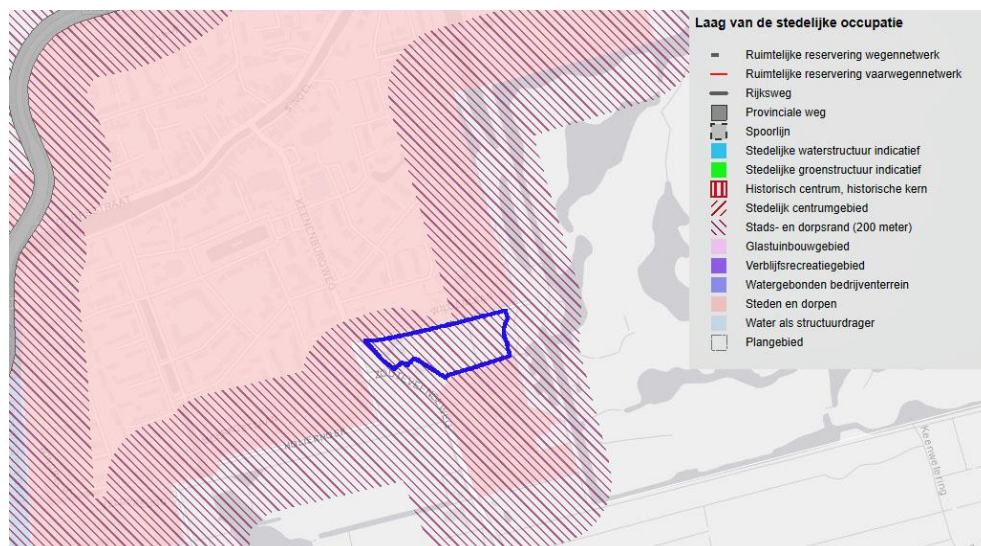


### Laag van de stedelijke occupatie

- De kwaliteit van het front (contrast): Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd.
- Contactkwaliteit: Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen.
- De kwaliteit in de overlap ('contract'): Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.



Afbeelding 9: Laag van de stedelijke occupatie (Keenenburg V, fase 2 binnen blauwe contour).



Richtpunt voor de ontwikkeling van Keenenburg V, fase 2 is dus dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Het plan voorziet in de volgende kwaliteiten.

- **Contactkwaliteit:**  
De stedenbouwkundige opzet is geënt op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon. De bestaande sloten worden behouden. Het plangebied wordt verbonden met het recreatieve buitengebied door middel van een langzaamverkeersroute met een landelijk karakter waardoor een vanzelfsprekende verbinding ontstaat.
- **De kwaliteit van het front, Contrast:**  
Door aan de rand van het plan water toe te voegen ontstaat er een natuurlijke scheiding en overgang van het plangebied naar het buitengebied dat al snel overgaat in een golfbanenterrein. Dit sluit aan bij de opbouw van de bestaande wijk die ook van het buitengebied (golfbaan) wordt gescheiden door middel van water.  
Het laatste gebouw in het plangebied grenst aan dit buitengebied. Het gebouw ligt aan het nieuwe water en is met zijn front naar het water en buitengebied gekeerd. In het nieuwe plangebied zijn bebouwing en landschap dus naar elkaar toegekeerd. Waar elders in de bestaande wijk juist de achterkanten van woningen gericht zijn naar het buitengebied.  
Het bebouwingstype (appartementen) in combinatie met de architectonische uitstraling van het gebouw als buitenplaats nodigen juist uit om met het front naar het buitengebied gericht te zijn. Daar ligt het uitzicht en de kwaliteit. Om het gebouw heen is voorzien in groen dat het karakter van een Buitenplaats versterkt en de overgang van het nieuwe plangebied naar het buitengebied verzacht.
- **De kwaliteit in de overlap ('contact'):**  
Het nieuwe plan sluit zo veel mogelijk aan bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap. Het plan wordt beëindigd met groen en water en een solitair gebouw dat uitkijkt

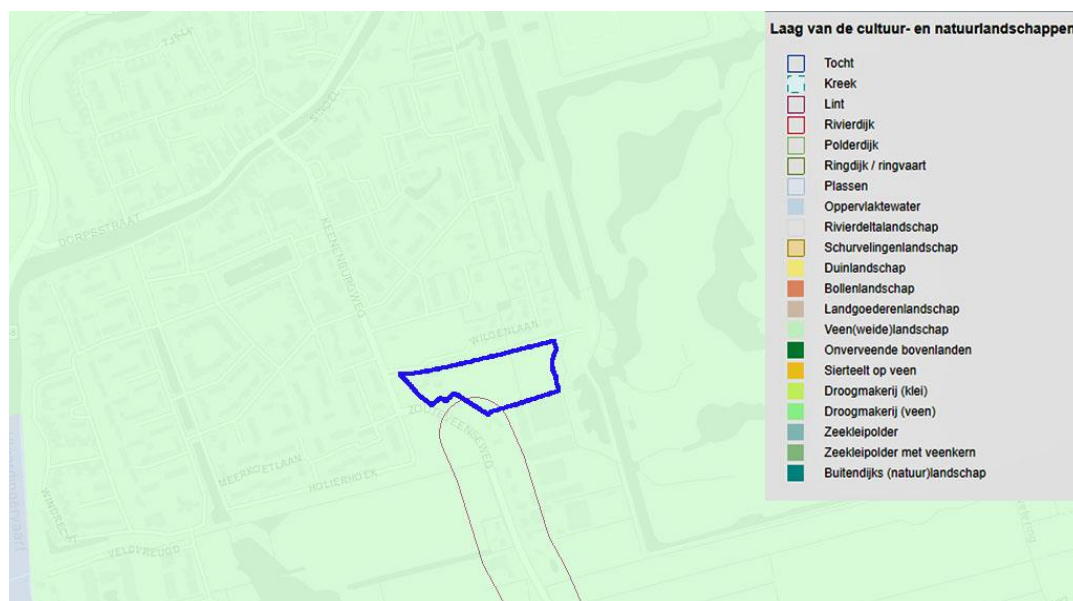
over het buitengebied met golfbanen. Door het groen en over het water loopt het pad dat de nieuwe wijk rechtsreeks verbindt met de recreatieve routes van het buitengebied.

#### *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen*

Het plangebied behoort tot de "Veenlandschappen".

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande 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.

**Afbeelding 10: Laag van de cultuur- en natuurlandschappen (Keenenburg V, fase 2 binnen blauwe contour).**



Er is in het plan uitgegaan van de bestaande structuur van het perceel. De bestaande sloten worden behouden en versterkt. De sloten fungeren als natuurlijke scheiding met de omliggende functies als ook als scheiding tussen de verschillende delen in het plangebied. Een nieuw water wordt toegevoegd om een natuurlijke scheiding, maar ook overgang, met het aangrenzende recreatieve buitengebied te maken. Er wordt hier niet in het open weidelandschap gebouwd. In voorliggend geval ligt het agrarische perceel waar de ontwikkeling op is voorzien in het dorp en is het perceel aan drie zijden omsloten met bebouwing. Dit is een belangrijk gegeven.

### 4.3. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het plangebied is daarom een verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek<sup>2</sup> verricht. Het doel van het verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in de grond en het freatisch grondwater.

#### *Bodem*

Uit dit onderzoek blijkt dat de onderzoekshypothese "onverdacht" op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters wordt verworpen. De aangetroffen concentraties zijn overwegend van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen zijn voor de grond geen belemmeringen aan te geven.

Het grondwater is echter sterk verontreinigd met nikkel. Aangezien een overschrijding van de grenswaarde voor nader onderzoek voor nikkel is aangetroffen, dient opnieuw een bemonstering te worden uitgevoerd van het grondwater waarbij met een lager debiet dient te worden voorgepompt.

#### *Asbest*

Het doel van het onderzoek naar asbest in de bodem heeft als doel het vaststellen of ter plaatse van de onderzoekslocatie mogelijk een onaanvaardbare bodemverontreiniging met asbest aanwezig is. De maximaal toegestane concentratie asbest in bodem bedraagt 100 mg/kg ds. Tijdens de terreininspectie en visuele waarneming tijdens de uitvoering van het onderzoek is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In 2 inspectiegaten (11 en 12) zijn asbesthoudende materialen aangetroffen. Het berekende gewogen gehalte asbest in grond (inspectiegat 11) en asbest in puin (inspectiegat 12) is groter dan de helft van de maximaal toegestane waarde van 100 mg/kg d.s. In de overige inspectiegaten is geen asbest aangetroffen of wordt de (halve) maximaal toegestane waarde niet overschreden.

Omdat de (halve) maximaal toegestane waarde op meerdere plekken wordt overschreden is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren. Aangezien bovendien ter plaatse van inspectiegat 9 en 12 puin is aangetroffen, dient het gehele pad ten noorden van de schuur en de gehele puinverharding ten zuiden van de schuur als potentieel asbestverdacht te worden gezien.

---

<sup>2</sup> Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek, 22 juni 2018.

Daarnaast is een nader onderzoek naar asbest in de grond / puin ter plaatse van inspectiegat 11 en 12 noodzakelijk. Aanbevolen wordt deze onderzoeken te combineren. Gelet op de grondpositie van de gemeente zal het onderzoek plaatsvinden ten tijde van het bouwrijpaken.

#### 4.4. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse een onderzoeksplicht geldt bij bouwplannen groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter. Het bouwplan voor de woningen met bijbehorende voorzieningen heeft een groter bebouwd oppervlak. Archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

De gemeente Midden-Delfland heeft een archeologisch bureauonderzoek<sup>3</sup> laten uitvoeren. Op basis van de geologische ondergrond in het plangebied en de directe omgeving geldt er een middelhoge verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. De vindplaatsen uit de IJzertijd kunnen bestaan uit nederzettingen. Voor de Romeinse tijd worden voornamelijk sporen van het verkavelingssysteem verwacht. Behoudenswaardige vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen worden op basis van de geologische ondergrond niet verwacht. Op basis van historisch kaartmateriaal worden ook geen vindplaatsen uit de Nieuwe tijd verwacht.

Om de archeologische verwachting te toetsen, wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Bij dit onderzoek kan het Romeinse verkavelingssysteem gedocumenteerd worden en kunnen eventuele vindplaatsen uit de IJzertijd worden opgespoord. Vindplaatsen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd zullen waarschijnlijk niet worden aangetroffen tijdens een booronderzoek, omdat de bewoningslaag geërodeerd zal zijn of is opgenomen in de bouwvoor. De onder de bewoningslaag liggende grondsporen kunnen met een booronderzoek niet of nauwelijks worden opgespoord, maar met een proefsleuvenonderzoek is dit wel goed mogelijk.

De uiteindelijke beslissing over vervolgonderzoek ligt bij het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Midden-Delfland.

---

<sup>3</sup> Archeologie Delft, Delftse Archeologische Notitie 154, 15 maart 2018.

Momenteel zijn de gronden en bebouwing nog niet in eigendom van de gemeente. De gemeente en de eigenaar proberen in goed overleg tot een eigendomsoverdracht te komen. Dat betekent dat het geadviseerde onderzoek op dit moment nog niet kan worden uitgevoerd. Zoals gebruikelijk binnen de gemeente Midden-Delfland heeft dit tot gevolg dat de bestemming "Waarde – Archeologie -2" uit het vigerende bestemmingsplan zal worden gehandhaafd. Op deze wijze worden de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwrijpmaken zal het archeologisch vervolgonderzoek dienen te worden uitgevoerd.

#### **4.5. Waterhuishouding**

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een verwarrende term. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap van Delfland) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het Hoogheemraadschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten

Door de aanleg van Keenenburg V, 2<sup>e</sup> fase wordt oppervlakteverharding toegevoegd. In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland is besloten compensatie toe te passen. De compensatie wordt als oppervlakte water gerealiseerd door het verbreden van de sloot tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase, alsmede door het vergroten van het oppervlaktewater aan de oostzijde van het plangebied. Het beheer komt bij de gemeente te liggen.

Om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren zal voor dit bouwplan het schone hemelwater afgevoerd worden naar bodem of oppervlaktewater. Voor afvoer naar oppervlaktewater is het van belang dat geen uitlogende materialen (als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) worden toegepast op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater. Dergelijke materialen zullen niet worden toegepast. Afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat bij de Keenenburgweg en de Zouteveenseweg aanwezig is.

#### *Watersleutel*

Op 23 juli 2018 is de Watersleutel ingevuld. Na overleg met het waterschap zijn de opmerkingen verwerkt.



verharden van de onbebouwde delen van de bouwpercelen met meer dan 50% niet is toegestaan.

#### *Waterkering*

Binnen het plangebied ligt een deel van een waterkering (Zouteveenseweg/Keenenburgweg). De geplande woningbouw valt geheel buiten de beschermingszone van de waterkering. Overige aanpassingen, zoals de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Zouteveenseweg, hebben geen invloed op de waterkering.

#### *Duurzaamheid en klimaatadaptatie*

In hoofdstuk 4 is een paragraaf opgenomen waarin klimaatadaptatie en duurzaamheid wordt behandeld. Samengevat houdt dit in: het afkoppelen van regenwater, water in het zicht door goten en wadi's of andere bergings- en infiltratiesystemen.

### **4.6. Flora en fauna**

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

#### **4.6.1. Soortenbescherming**

Sinds 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet opgegaan in de Wet natuurbescherming die nu de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren regelt. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De wet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.



Voor het project is een onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar de beschermde soorten.

Vaste rust- en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels en vleermuizen (resp. art. 3.1 en 3.5 Wnb), en het leefgebied van Platte schijfhoren (art 3,5 Wnb) mogen niet beschadigd, verstoord of weggenomen worden zonder ontheffing. Voorafgaand aan eventuele ruimtelijke ingrepen dient daarom nader onderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels, vleermuizen en de aanwezigheid van Platte schijfhoren. Hierbij dient een inschatting gemaakt te worden van de invloed die de ingrepen naar verwachting zullen hebben op de gunstige staat van instandhouding van de betreffende populaties op regionaal niveau.

Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden volgens de richtlijnen die het bevoegd gezag aan dergelijk onderzoek stelt. Met de soortgroepen die hier in het spel zijn loopt de periode van het veldwerk van maart tot oktober.

Het onderzoek naar vleermuizen moet worden uitgevoerd aan de hand van de meest actuele versie van het Vleermuisprotocol (op dit moment is dat Vleermuisvakberaad 2017).

Voordat met het bouwrijpmaken kan worden begonnen dienen de onderzoeken te zijn uitgevoerd en zo nodig ontheffingen te zijn verleend en/of mitigerende maatregelen te zijn getroffen.

#### *Conclusies*

Er zijn potenties voor vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde vogels en vleermuizen en leefgebied van de Platte schijfhoren in het onderzoeksgebied. De voorgenomen sloop kan niet worden uitgevoerd zonder voorafgaand ecologisch vervolgonderzoek naar bovengenoemde soortgroepen.

Voor andere relevante soorten zijn geen potenties aanwezig, met dien verstande dat broedende vogels en hun nesten altijd strikt beschermd zijn voor de duur van hun broedseizoen.

#### **4.6.2. Gebiedsbescherming**

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Het afwegingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogenoemde 'passende beoordeling' als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn. De belangrijkste aspecten bij de beoordeling van mogelijke invloed op natuurgebieden aan de orde komen zijn: oppervlakteverlies, verontreiniging, verdroging, geluid, licht, verstoring door mensen, mechanische effecten en versnippering. Voor bestemmingsplannen, bouwplannen of andere activiteiten, kan het noodzakelijk zijn dat een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd moet worden bij de provincie.

---

<sup>4</sup> Bureau Stadsnatuur, Quick Scan, 5 juli 2018.

### *Stikstofdepositie*

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Voor het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt een grenswaarde tussen de 0,05 en 1 mol waarbij er alleen een meldingsplicht is bij landbouw, infrastructurele of industriële ontwikkelingen (dus niet bij woningbouw). Boven de 1 mol is er altijd een vergunningsplicht. Echter er is een uitzondering. De grenswaarden voor Natura-2000 gebieden kunnen verlaagd worden van 1 mol naar 0,05 mol.

Uit de Visie ruimte en mobiliteit blijkt dat het plangebied niet in de NNN ligt. Het plangebied ligt evenmin in de nabijheid ( $\leq 3$  km) van Vogelrichtlijngebieden, Habitatrichtlijngebieden, dan wel Natura 2000-gebieden. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming worden er derhalve geen beperkingen voor de planontwikkeling verwacht. Om deze veronderstelling te toetsen is een berekening gemaakt met AERIUS-calculator<sup>5</sup>. De berekening geeft aan dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde. Er zijn derhalve geen beperkingen als gevolg van de gebiedsbescherming voor het project Keenenburg V, fase 2.

## **4.7. Geluid**

### *Wegverkeerslawaaï*

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

Het onderzoek<sup>6</sup> richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de Zouteveenseweg, de Keenenburgweg en de Anna Calbeljauwlaan ter plaatse van de te bouwen woningen. De Keenenburgweg en de Anna Calbeljauwlaan betreffen 30 km/uur wegen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Zouteveenseweg ter plaatse van de zuidelijke zijgevel van de Johannahoeve wordt overschreden (50 dB). Er hoeft geen hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaaï afkomstig van de Zouteveenseweg. Volgens artikel 76, lid 3 van de Wgh behoeven in bestaande situaties immers geen hogere waarden te worden verleend. Indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden de voorkeursgrenswaarde en de hogere waarde niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, die op

<sup>5</sup> buRO, AERIUS-berekening, 4 juli 2018.

<sup>6</sup> Munsterhuis geluidadvies, Akoestisch onderzoek, 9 juli 2018.

dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Ook in geval van vervangende nieuwbouw van de Johannahoeve op dezelfde locatie, hetgeen nog wordt overwogen, gelden de bedoelde voorkeursgrenswaarde en hogere waarden niet.

#### *Cumulatie*

In het Bouwbesluit zijn eisen gesteld aan de maximaal toegestane geluidsniveaus binnen woningen. De (geluidsbelaste) gevels van woningen moeten voldoende geluidsisolerend werken om hieraan te kunnen voldoen. In het Bouwbesluit is gesteld dat de karakteristieke gevelwering van nieuwe woningen minimaal 20 dB moet bedragen. Als maximale binnenwaarde voor verblijfsgebieden in woningen geldt 33 dB. De gevelbelasting (geluidsbelasting buiten op de gevel) en de karakteristieke gevelwering (geluidsisolatie van de gevel) bepalen samen de binnenwaarde. Voor de bepaling van de binnenwaarde moet de gevelbelasting dus altijd bekend zijn. Hierbij dient uit te worden gegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van alle wegen ter plaatse van 7 toekomstige woningen hoger bedraagt dan 53 dB.

Derhalve dienen er geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning aangetoond dienen te worden.

#### *Conclusie*

Vanuit planologisch oogpunt zijn er geen akoestische belemmeringen voor het project. De karakteristieke gevelwering van 7 woningen is een aandachtspunt in het kader van de omgevingsvergunning.

### **4.8. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

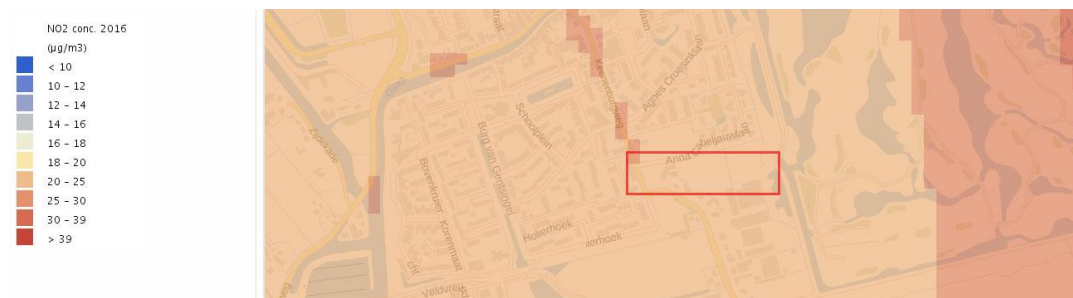
Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningen komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat de bouw van 42 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

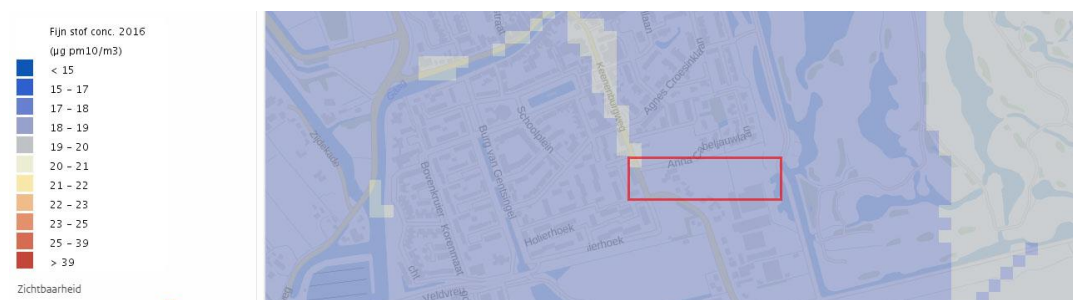
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concen-

traties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.

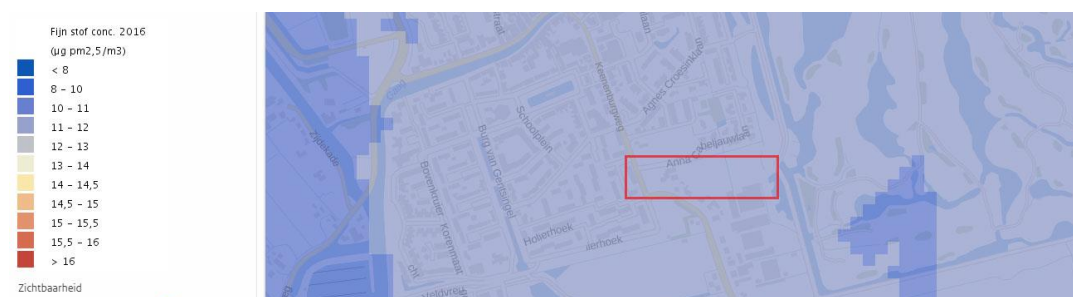
**Afbeelding 12: Concentratie NO<sub>2</sub> in het jaar 2016.**



**Afbeelding 13: Concentratie PM<sub>10</sub> in het jaar 2016.**



**Afbeelding 14: Concentratie PM<sub>2,5</sub> in het jaar 2016.**



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> bedragen 40 µg/m<sup>3</sup>. Ook voor PM<sub>2,5</sub> geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO<sub>2</sub> in 2016 23,7 µg/m<sup>3</sup> bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM<sub>10</sub>) bedroeg in 2016 18,8 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie Fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) bedroeg 11,0 µg/m<sup>3</sup>.

Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaardes voor de componenten Fijnstof en NO<sub>2</sub>. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

#### **4.9. Externe veiligheid**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

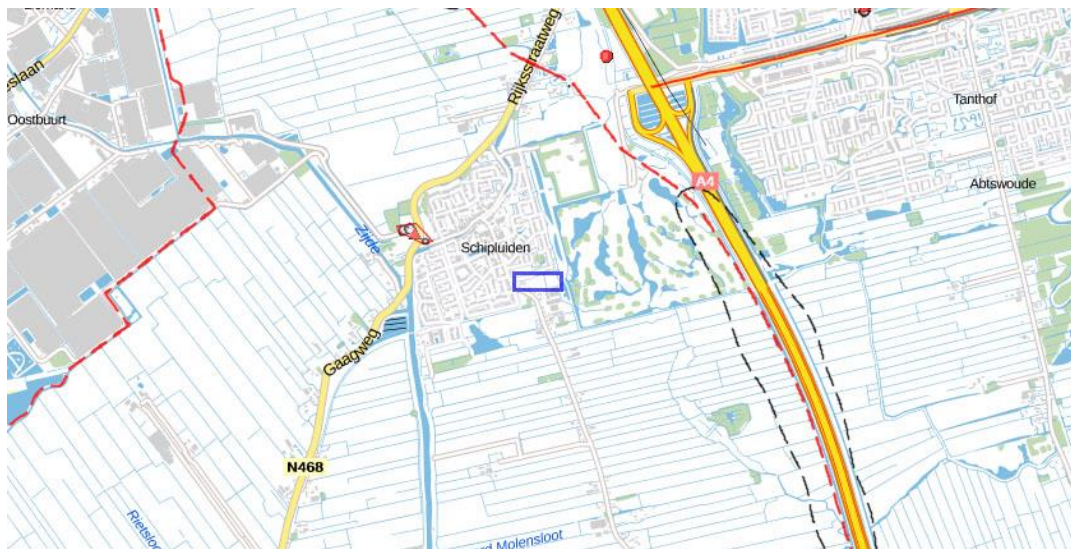
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**  
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**  
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar risicogericht. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 15: Risicokaart.



In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd met veiligheidsrisico's die onder een wettelijke regeling vallen. Risico's met betrekking tot vervoer over de weg zijn voor het plangebied niet aan de orde. In en nabij het plangebied zijn geen, qua externe veiligheid, relevante buisleidingen aanwezig. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

#### 4.10. Zonering

##### *Algemeen*

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen

en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

**Afbeelding 16: Omgevingstype.**

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 meter                                                               | 0 meter                                       |
| 2               | 30 meter                                                               | 10 meter                                      |
| 3.1             | 50 meter                                                               | 30 meter                                      |
| 3.2             | 100 meter                                                              | 50 meter                                      |
| 4.1             | 200 meter                                                              | 100 meter                                     |
| 4.2             | 300 meter                                                              | 200 meter                                     |

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.



Het woongebied grenst aan de zuidzijde aan een bedrijfsterrein waarop bedrijven in categorie 2 zijn toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is daarover de volgende afweging gemaakt. De motivering in dat bestemmingsplan luidt als volgt:

*"Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van de woonwijk aan de Wilgenlaan en beoogde ontwikkeling van het grasland aangemerkt worden als rustige woonwijk. "....."De aansluiting tussen deelgebied 2 en 3 (red. zuidzijde bestemmingsplangebied) en de aangrenzende zuidelijk gelegen bedrijven wordt beschouwd als gemengd gebied. De bedrijven achter de woningen aan de Zouteveenseweg zijn van oudsher gecombineerd met de functie wonen. Nieuwe woningen die worden toegevoegd in deelgebied 2 en 3 (red. zuidzijde bestemmingsplangebied) vormen de overgang van de gecombineerde, landelijke woon- en bedrijfsfuncties naar de meer dorpse woonwijk. "*

Op basis van het bestaande planologisch kader kan derhalve gesteld worden dat aan de zuidzijde een afstand van 10 meter aangehouden dient te worden tussen bedrijven en woningen. De afstanden tussen de bedrijven en in de in dit plan mogelijk gemaakte woningen voldoen hieraan.

#### **4.11. Duurzaamheid en klimaatadaptatie**

##### *Duurzaamheid*

Keenenburg V, fase 2 is een nieuw plan dat kansen biedt om zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. Voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit is niet genoeg. Nieuwe woningen zijn in dit plan energieneutraal en gasloos. Bij de ontwikkeling van de woningen staat het respect voor mens en milieu voorop. Duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik, maar ook over:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond woonmilieu en een gezonde woonomgeving;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, materialen die vrijkomen hergebruiken;
- verantwoord watergebruik.

Zo kan bijvoorbeeld een hemelwaterinstallatie regen opvangen waarmee bewoners de wc doorspoelen. Dit bespaart drinkwater. En zo zijn er nog veel meer innovatieve duurzaamheidsmaatregelen die in deze groene duurzame wijk toepassing kunnen vinden.

##### *Klimaatbestendig inrichten van de buurt*

Duurzaam waterbeheer moet voorkomen dat er wateroverlast ontstaat en regenwater vervuult. Door veel verharde oppervlakken loopt regenwater niet gemakkelijk in de grond. De nadruk ligt daarom op maatregelen die water vasthouden waardoor wateroverlast wordt voorkomen. In Keenenburg V, fase 2 wil de gemeente dat bereiken door hemelwater, dat op de woningen en wegen valt, af te voeren door middel van een stelsel van goten. Hierbij wordt er geen verbin-

ding gemaakt met een vuilwaterriool. In de openbare ruimte wordt een stelsel van bijvoorbeeld molgoten aangelegd en afgevoerd op wadi's (waterafvoer door drainage en infiltratie) of andere waterbergings- en infiltratievoorzieningen in het openbaar gebied zoals Aquaflow. Al het water wordt dan gezuiverd; zware metalen worden gebonden aan een vlijlaag in de wegfundering en bacteriën breken koolwaterstoffen af.

#### *Overige klimaatadaptieve en duurzame maatregelen*

Andere maatregelen die de gemeente wil toepassen in de wijk zijn:

- groene tuinen en regentonnen (verharding limiteren;)
- straten voorzien van waterdoorlatende verharding (klinkers) al dan niet in combinatie met aquaflow;
- energiezuinige verlichting (led, zelfdimmend);
- verlichting alleen waar nodig (afstand vergroten, aantal verminderen);
- wadi's in combinatie met biodiversiteit (beplanting);
- wadi's in combinatie met spelen (natuurlijk spelen);
- water in het zicht door molgoten;
- ruimte voor groen, bomen en water;
- groen/ natuurlijk spelen;
- groen parkeren (grastegels);
- natuurvriendelijke oevers.

#### **4.12. Vormvrije mer-beoordeling / Aanmeldnotitie**

De wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Het bestemmingsplan kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (nieuwe stedelijke ontwikkeling). Gelet op het

voorgaande zal, ondanks het feit dat de mogelijk gemaakte ontwikkeling bij lange na niet aan de criteria uit het Besluit m.e.r. voldoet, een vormvrije m.e.r.-beoordeling dienen plaats te vinden.

Ten behoeve van het project is een aanmeldnotitie vereist. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling en als aanmeldnotitie. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze toelichting beschreven ontwikkeling, niet worden verwacht. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze conclusie wordt als volgt onderbouwd.

#### *Kenmerken van het project*

Het plan voorziet in een ontwikkeling van 37 woningen waar in het huidige bestemmingsplan al 23 woningen mogelijk zijn. Voornaamste onderdeel van deze ontwikkeling is het verruimen van het aantal woningen. Bij de ontwikkeling van de woningen wordt gasloos gebouwd en zo energiezuinig mogelijk. Er zijn geen ontwikkelingen in de buurt van het project bekend die tot cumulatieve effecten zouden kunnen leiden.

#### *Plaats van het project*

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die in de huidige situatie in gebruik is als grasland. Het gehele terrein heeft nu al een uit te werken bestemming Wonen voor 23 woningen. De locatie is gelegen tussen de Keenenburgweg en de golfbaan. Met de nieuwe ontwikkeling komt er een belangrijke langzaamverkeerverbinding tussen de dorpskern en het buitengebied. Aan de noord- en westzijde bevindt zich de bestaande dorpskern. Aan de oost kant de golfbaan/buitengebied en aan de westkant grenst de planlocatie aan een kleinschalig bedrijventerrein.

De openbare groenstructuur en verkeerstructuur maakt onderdeel uit van het plangebied. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van woningbouw in de weg staat. Bij het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke elementen zoals sloten en waterpartijen en waar mogelijk zijn deze verbreed of met elkaar in verbinding gebracht om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Daarnaast is het vergrote wateroppervlak ook van belang voor de waterberging.

### *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project betreft het realiseren van een ontwikkeling van beperkte omvang. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

### Bodem

In relatie tot het planvoornemen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

De onderzoeksresultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor onderhavig initiatief. Tevens brengt de woonfunctie geen risico's op bodemverontreiniging met zich mee.

### Archeologie en cultuurhistorie

In relatie tot het planvoornemen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Op basis van de geologische ondergrond geldt er een middelhoge verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Om de archeologische verwachting te toetsen, wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Bij dit onderzoek kan het Romeinse verkavelingssysteem gedocumenteerd worden en kunnen eventuele vindplaatsen uit de IJzertijd worden opgespoord.

In het bestemmingsplan zijn daarom aan het gebied voorwaarden gekoppeld aan verstorende bodemactiviteiten. Dat betekent dat in het kader van de omgevingsvergunning nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van archeologische waarden.

In het plan is rekening gehouden met de aanwezige structuren en worden deze behouden of versterkt. Hiertoe is onder andere een stedenbouwkundig plan opgesteld die o.a. als doel heeft de structuur van het terrein te behouden.

### Geluid

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat er geen hogere grenswaarde procedure nodig is, ondanks dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Zouteveenseweg ter plaatse van de zuidelijke zijgevel van de Johannahoeve wordt overschreden (50 dB). In bestaande situaties hoeft geen hogere grenswaarden te worden verleend. Ook in geval van vervangende nieuwbouw op de locatie gelden de bedoelde hogere waarden niet.

### Water

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

Om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren zal voor dit bouwplan het schone hemelwater afgevoerd worden naar bodem of oppervlaktewater. Er worden geen uitlopende materialen toegepast waar water in contact komt met deze materialen.

De benodigde compensatie als gevolg van het toevoegen van verhard oppervlak bedraagt 883 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het water in de toekomstige situatie bedraagt 2.232 m<sup>2</sup>. Daarmee is het toevoegen van verhard oppervlak ruimschoots gecompenseerd.

### Flora en Fauna

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Er zijn potenties voor vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde vogels en vleermuizen en leefgebied van de Platte schijfhoren in het onderzoeksgebied. De voorgenomen sloop kan niet worden uitgevoerd zonder voorafgaand ecologisch vervolgonderzoek naar bovengenoemde soortgroepen.

Voor andere relevante soorten zijn geen potenties aanwezig, met dien verstande dat broedende vogels en hun nesten altijd strikt beschermd zijn voor de duur van hun broedseizoen.

Uit de Visie ruimte en mobiliteit blijkt dat het plangebied niet in de Natuur Netwerk Nederland (NNN) ligt. Het plangebied ligt evenmin in de nabijheid ( $\leq 3$  km) van Vogelrichtlijngebieden, Habitatrichtlijngebieden, dan wel Natura 2000-gebieden. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming worden er daarom geen beperkingen voor de planontwikkeling verwacht. Om deze veronderstelling te toetsen is een berekening gemaakt met AERIUS-calculator. De berekening geeft aan dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde. Er zijn daarom geen beperkingen als gevolg van de gebiedsbescherming voor het project Keenenburg V, fase 2.

### Luchtkwaliteit

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor woningen geldt dat een project met minder dan 1.500 woningen 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Er zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO<sub>2</sub>. De luchtkwaliteit is geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

### Externe veiligheid

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd met veiligheidsrisico's die onder een wettelijke regeling vallen. Risico's met betrekking tot vervoer over de weg zijn voor het plangebied niet aan de orde. In en nabij het plangebied zijn geen, qua externe veiligheid, relevante buisleidingen aanwezig. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

### *Conclusie*

In bovenstaand overzicht is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van 37 woningen tussen de Keenenburgweg en de golfbaan in Schipluiden. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieubeoordeling projecten'.

## **5. Juridische planbeschrijving**

### **5.1. Algemeen**

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Inmiddels is deze standaard vervangen door de SVBP-2012. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

### **5.2. Analoge verbeelding**

Het digitale bestemmingsplan plan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge bestemmingsplan een “plankaart”. Aangezien het primaat bij het digitale plan ligt, staan in de regels geen verwijzingen meer naar de analoge verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

### **5.3. Regels**

Voor bestemmingsplan 1<sup>e</sup> Herziening Keenenburg V was er deels sprake van een concreet bouwplan en deels van een nog uit te werken bestemming. Er wordt nu een nieuwe invulling gegeven aan de uit te werken bestemming door middel van een gedetailleerd bestemmingsplan. Er is weliswaar nog geen sprake van een concreet bouwplan, het is wel duidelijk dat de woonagenda nu vraagt om een uiteenlopend programma van diverse prijsklassen en woningtypen. Daarnaast moet er in het plan rekening gehouden worden met afstand tot het bedrijventerrein die ook de opzet van het plan beperkt. Om een goede overgang te maken vanuit het dorp zijn de bouwhoogten aan de kant van dorp lager dan aan de kant van het bedrijventerrein.

Enerzijds moet een bestemmingsplan rechtszekerheid geven. Anderzijds veranderen tijden en inzichten snel waardoor enige flexibiliteit wenselijk is. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om aan de hand van een stedenbouwkundig plan te zorgen voor een prettige leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit en daarop de bouwregels te bepalen. De flexibiliteit is daarom beperkt tot algemene afwijkingsregels en een beperkte afwijkingsbevoegdheid. Gezien de grote vraag naar woningen op dit moment voorzien wij een vlotte uitvoering van het plan. Ondanks andere hobbels die buiten het bestemmingsplan nog genomen moeten worden.

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste bepalingen uit de Regels van het bestemmingsplan.

#### *1. Inleidende regels;*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

#### *2. Bestemmingsregels;*

De bestemmingsregels bevatten 6 bestemmingen, te weten:

artikel 3: Bedrijf

artikel 4: Groen

artikel 5: Tuin;

artikel 6: Verkeer - Verblijfsgebied;

artikel 7: Water;

artikel 8: Wonen;

artikel 9: Waarde - Archeologie 2;

artikel 10: Waterstaat - Waterkering.

#### Artikel 3: Bedrijf

De bestemming sluit aan op de bestemming in het geldende bestemmingsplan. In het plan komen geen bedrijven voor. In het plangebied staat een trafogebouw. Deze heeft de bestemming Bedrijf waar een nutsgebouw is toegestaan. Deze is met een specifieke aanduiding weergegeven.

#### Artikel 4: Groen

Hieronder vallen de openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Alleen andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) zijn toegestaan. Parkeren binnen deze bestemming is niet toegestaan.

#### Artikel 5: Tuin

De bestemming tuin is in het bestemmingplan tussen de woonbestemming en de openbare weg opgenomen. De kwaliteit van het plangebied hangt mede af van de groene setting van de bebouwing langs de weg dan wel het water. Om deze kwaliteit te behouden is de bestemming tuin opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de bebouwingsmogelijkheden dan ook geminimaliseerd.

#### Artikel 6: Verkeer-verblijfsgebied

De in het plangebied aanwezige openbare wegen en parkeervoorzieningen vallen onder de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nuts-, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Deze bestem-



ming richt zich op een groot deel van het openbaar gebied. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant is. Het (her)inrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

#### Artikel 7: Water

Binnen deze bestemming zijn de watergangen opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming, zoals constructies voor bruggen, steigers en duikers, zijn toegestaan. Aan de oostzijde van het appartementengebouw is een steiger mogelijk. Deze past dan ook binnen de bestemming Water.

#### Artikel 8: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De bestemming wonen maakt de nieuwbouw van 36 woningen mogelijk plus de bestaande woning (in totaal derhalve maximaal 37 woningen). De regels hebben een zekere mate van flexibiliteit. De woningtypen, goot- en bouwhoogtes zijn vastgelegd. Datzelfde geldt voor het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak. De overige bouwregels voor aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen zijn standaard regelingen. Binnen de bestemming is de mogelijkheid voor burgemeester en wethouder opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering en afmeting van de bebouwing. Afwegingskader daarbij is het opgestelde Beeldkwaliteitsplan.

De regel dat kan worden afgeweken van de bouwvlakken (maximaal 2 meter) zorgt voor extra flexibiliteit. Ook hier vormt het Beeldkwaliteitsplan het afwegingskader. Zo zal bijvoorbeeld geen verschuiving van bouwvlakken worden toegestaan indien daardoor de beeldkwaliteit van het boerenerf op de kavel van de Johannahoeve geweld wordt aangedaan.

#### Artikel 9: Waarde - Archeologie 2

Deze bestemming geldt voor het plangebied en is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

#### Artikel 10: Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering (Zouteveenseweg en Keenenburgweg) en is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

### *3. Algemene regels*

Naast de verplicht gestelde anti-dubbeltelregel (artikel 11), zijn er algemene bouwregels (artikel 12), algemene gebruiksregels (artikel 13), algemene afwijkingsregels (artikel 14), algemene wijzigingsregels (artikel 15) en overige regels (artikel 16) in het plan opgenomen.

Teneinde te kunnen voldoen aan eventuele toekomstige marktomstandigheden is in de algemene wijzigingsregels (artikel 15) bepaald dat het woonprogramma kan worden gewijzigd van maximaal 37 woningen naar maximaal 39 woningen. Op deze wijze zouden in het appartementen-

tengebouw bijvoorbeeld kleinere appartementen kunnen worden gerealiseerd bij gelijkblijvend bouwvolume.

Bij het toepassen van deze bevoegdheid dient er te worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012. Tot slot dient de uitbreiding van het woningbouwprogramma in overeenstemming te zijn met het regionaal afgestemde woningbouwprogramma voor de gemeente Midden Delfland.

Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de 'Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014' aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Een van deze voorschriften is, kort gezegd, de verplichting van voldoende parkeergelegenheid. Parkeren moet dus voortaan in het bestemmingsplan worden geregeld. In dit bestemmingsplan is hieraan invulling gegeven in artikel 16 (Overige regels). De parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012 (of de door de gemeenteraad vastgestelde opvolger) zijn op deze wijze verankerd in het bestemmingsplan.

#### *4. Overgangs- en slotregels*

Naast de verplicht gestelde overgangsregels voor bouwen en gebruik (artikel 16), is de gebruikelijke slotregel (artikel 17) in het plan opgenomen, waarin de naamgeving van het plan is geregeld.

## **6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Het concept-bestemmingsplan "Keenenburg V fase 2" is met bijlagen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 26 juli 2018 aan de overleginstanties toegezonden. De instanties hebben zes weken de tijd gehad een reactie te geven. Van de 10 aangeschreven instanties hebben er 5 een reactie gegeven. De reacties hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Wel hebben een aantal reacties geleid tot tekstuele aanpassingen. De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de nota van beantwoording wettelijk vooroverleg met betrekking tot het bestemmingsplan "Keenenburg V fase 2 Schipluiden". Deze nota is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

### **6.2. Vaststellingsprocedure**

Het ontwerp bestemmingsplan "Keenenburg V fase 2" heeft vanaf 16 november 2018 tot 28 december 2018, gedurende zes weken, ter visie heeft gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze bekendmaken.

Er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Keenenburg V fase 2". Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

## 7. Economische uitvoerbaarheid

### *Economische uitvoerbaarheid*

In het kader van een bestemmingsplan dient onder andere inzicht te worden verschaft in de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van tien jaar.

### *Financiering Keenenburg V, 2<sup>e</sup> fase*

De grond aan de oostkant van het gebied is in eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Op deze gronden zijn het blok gestapelde woningbouw en enkele twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen voorzien.

De Johannahoeve en het bijbehorende erf zijn eigendom van private partijen. In dit deel van het bestemmingsplan is ontwikkeling van rijwoningen en woningen met een gemeenschappelijk erf voorzien.

Mocht de ontwikkeling van het plan Keenenburg V, 2<sup>e</sup> fase leiden tot een tekort voor de gemeentelijke grondexploitatie, dan wordt dit tekort opgevangen door het inzetten van een investeringsreserve voor het bouwrijp maken en de herontwikkeling van de openbare ruimte. Daarmee wordt de grondexploitatie sluitend. Gezien het voorgaande is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

### *Verwerving*

Om Keenenburg V, 2<sup>e</sup> fase te kunnen ontwikkelen, dient de gemeente de beschikking te hebben over de gronden. Zoals aangegeven is een deel van de gronden in bezit van de gemeente Midden-Delfland. Getracht wordt om de overige gronden middels minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. De verwerving is gericht op de uitvoering van het bestemmingsplan. Als het niet mogelijk is om de percelen die nodig zijn voor de uitvoering van het in het bestemmingsplan voorgestane beleid minnelijk te verwerven en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de uitvoering van het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot onteigening. Zo nodig zal de gemeente daartoe ook overgaan. Hierbij worden de wettelijke procedures uiteraard in acht genomen.

### *Exploitatieplan*

Op grond van artikel 6.12 Wro is de raad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, nu nog niet met alle grondeigenaren in het plangebied een anterieure overeenkomst is gesloten die afspraken bevat omtrent het kostenverhaal. Tegelijk met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt ook het exploitatieplan voor dit deel van de ontwikkeling vastgesteld.

## 8. Bijlagen

1. Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek, 22 juni 2018.
2. Archeologie Delft, Delftse Archeologische Notitie 154, 15 maart 2018.
3. Bureau Stadsnatuur, Quick Scan, 5 juli 2018.
4. buRO, AERIUS-berekening, 4 juli 2018.
5. Munsterhuis geluidadvies, Akoestisch onderzoek, 9 juli 2018.
6. Gemeente Midden-Delfland, Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg, 18 oktober 2018.
7. Gemeente Midden-Delfland, Watersleutel, 23 juli 2018 (aangepast op 18 oktober 2018).
8. Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V fase 2, gemeente Midden-Delfland, 18 oktober 2018.
9. Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Keenenburg V fase 2, gemeente Midden-Delfland, januari 2019.

.

