

MIDDEN-DEFLAND
1e herziening Buitengebied Gras
Bestemmingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

1e herziening Buitengebied Gras

Midden-Delfland

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1842.1eHerzBgGras-va01

projectnummer:
184200.20170304

opdrachtleider:
Martijn Kegler

planstatus

datum:
15-02-2018
14-09-2018
PM

status:
concept
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Geldend bestemmingsplan en plangebied	8
1.3	Planvorm	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Actualisatie	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Actualisatie	11
2.3	Duidelijkheid en rechtszekerheid	12
2.4	Bestaande rechten	13
Hoofdstuk 3	Handleiding Beeldkwaliteit	17
Hoofdstuk 4	Cultuurhistorische waarden	19
Hoofdstuk 5	Diverse kleinschalige ontwikkelingen	21
Hoofdstuk 6	Energievisie	23
Hoofdstuk 7	Aanvullende bestuurlijke en ambtelijke aanpassingen	25
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	33
8.1	Milieutechnische uitvoerbaarheid	33
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.3	Economische uitvoerbaarheid	33
	Bijlagen toelichting	35
Bijlage 1	Toelichting actualisatie archeologie	
Bijlage 2	Nota Vooroverleg	
Bijlage 3	Nota beantwoording zienswijzen	



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het landelijk gebied van de gemeente Midden-Delfland geldt sinds een aantal jaren het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. Dit plan is van toepassing op een groot deel van het grondgebied van de gemeente. Alleen de kernen Den Hoorn, Maasland en Schipluiden, de buurtschappen 't Woudt en de Zweth en de aaneengesloten glastuinbouwlocaties in het noorden en westen van de gemeente vallen buiten de ruimtelijke reikwijdte van dit plan.

Aanpassingen conform startnotitie maart 2017

Er zijn verschillende aanleidingen om over te gaan tot actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. In de eerste plaats zijn dat de veranderende wet- en regelgeving en de voortschrijdende inzichten op een aantal inhoudelijke thema's. Daarnaast blijkt uit de praktijk dat het gewenst is om het bestemmingsplan aan te passen ten behoeve van de begrijpelijkheid en rechtszekerheid. Ook kan met de beoogde herziening op efficiënte wijze medewerking worden verleend aan een aantal kleinschalige ontwikkelingen, die bijdragen aan een kwaliteitsverbetering in het plangebied. De aanpassingen zijn te verdelen over de volgende vijf onderdelen (tussen haakjes het corresponderende hoofdstuk).

- Actualisatie van de regels n.a.v. veranderde wet en regelgeving en aanpassingen omwille van de duidelijkheid en rechtszekerheid (hoofdstuk 2);
- Handleiding Beeldkwaliteit als toetsingskader (hoofdstuk 3);
- herzien regelingen m.b.t. cultuurhistorische waarden (hoofdstuk 4);
- diverse kleinschalige ontwikkelingen (hoofdstuk 5);
- actiepunten n.a.v. de Energievisie (hoofdstuk 6).

Deze thema's zijn allen benoemd en toegelicht in de 'Startnotitie herziening Buitengebied Gras 2017', vastgesteld door de Raad op 28 maart 2017.

Aanvullende bestuurlijke en ambtshalve aanpassingen

Naast de onderdelen uit de startnotitie, zijn er een aantal aanvullende bestuurlijke en ambtshalve aanpassingen die in deze herziening worden doorgevoerd (hoofdstuk 7). Het betreft over het algemeen relatief kleine verduidelijkingen, actualisaties en correcties binnen bestaande regelingen. Daarnaast wordt voor een aantal specifieke locaties de vergunde situatie juist opgenomen op de verbeelding. Deels vormen deze aanpassingen aanvullingen op de in de startnotitie genoemde thema's.

Grondslag

De voorliggende herziening beperkt zich tot onderdelen van het bestemmingsplan. De visie op de ruimtelijke ordening van het buitengebied die aan het geldende bestemmingsplan ten grondslag ligt, blijft daarbij leidend. Dat geldt ook voor de conclusies voor de verschillende milieuaspecten, waaronder de gevolgen voor de waterhuishouding. De planologische wijzigingen die met deze herziening mogelijk worden gemaakt, zijn van een dusdanige aard en schaal dat van milieueffecten anders dan beschreven en onderzocht in het bestemmingsplan Buitengebied Gras geen sprake is.

1.2 Geldend bestemmingsplan en plangebied

Dit bestemmingsplan herzielt het moederplan c.q. geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (NL.IMRO.1842.bp11BG04-va01), vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. Het plangebied van deze herziening komt dan ook overeen met die van het moederplan.

Daarnaast worden met deze herziening een aantal kleine stroken grond bij het plangebied gevoegd en van de geldende bestemming voorzien. Het betreft smalle stroken grond die op ruimtelijkeplannen.nl voorsnog onbestemd waren, als gevolg van niet volledig op elkaar aansluitende plangebieden. Welke gronden en bijbehorende bestemmingslegging het betreft, wordt toegelicht in paragraaf 2.4.

1.3 Planvorm

Voor het opstellen van herzieningen zijn geen standaarden beschikbaar. Bij herzieningen die betrekking hebben op verschillende onderdelen van de regels is het wenselijk een systematiek te hanteren die de raadpleger en diegene die de regels gaat toepassen, duidelijkheid geeft over de voorgestelde veranderingen in relatie tot de onveranderde regels. Om deze reden hebben wij voor de hierna beschreven werkwijze gekozen.

Verbeelding

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding die vergezeld gaan van deze toelichting. Bij het opstellen van de verbeelding is ervoor gekozen om de contouren van het hele plangebied over te nemen, maar daarbinnen alleen de bestemmingen van de locaties die worden herzien weer te geven. Voor de locaties waar de enkelbestemming of binnen de enkelbestemming (bestemming, bestemmingsvlak en/of specifieke aanduiding) een wijziging is doorgevoerd, is de gehele enkelbestemming op de verbeelding weergegeven. Voor de locaties waar de dubbelbestemming of gebiedsaanduiding is gewijzigd, is alleen deze wijziging op de verbeelding weergegeven.

Regels

Voor de regels geldt dat de totale regels zijn opgenomen in dit plan, maar dat alleen de gemarkeerde regels deel uitmaken van deze eerste herziening. Door deze werkwijze is in één oogopslag duidelijk hoe de aanvullingen op de regels passen in die van het 'moederplan' 'Buitengebied Gras'.

De wijzigingen dan wel aanvullingen/verwijderingen als gevolg van deze herziening zijn in de regels aangegeven met arceringen: een doorhaling met groene arcering voor een vervallen tekst (**voorbeeld**) en een gele arcering voor een toevoeging (**voorbeeld**). Alleen de geel of groen gemarkeerde aanpassingen maken dus juridisch-planologisch onderdeel uit van deze parapluerziening. De niet gemarkeerde regels zijn enkel ter informatie opgenomen zodat een goed beeld ontstaat van de nieuwe regels en hoe deze ingepast zijn in de (bestaande) regels van het moederplan.

1.4 Leeswijzer

In het vervolg van deze herziening worden de verschillende thema's en bijbehorende aanpassingen toegelicht (hoofdstuk 2 t/m 6). In hoofdstuk 7 zijn de aanvullende bestuurlijke en ambtshalve aanpassingen toegelicht. Het afsluitende hoofdstuk bevat een onderbouwing van de uitvoerbaarheid van de herziening.

Hoofdstuk 2 Actualisatie

2.1 Inleiding

Verschillende wet- en regelgeving is veranderd na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' in juni 2013. Ook is er inmiddels nieuwe jurisprudentie. Waar nodig worden de regels van het plan daarom geactualiseerd. Daarnaast wordt de formulering van enkele regels aangepast, waarvan de huidige formulering niet duidelijk genoeg is. Daarmee worden misverstanden voorkomen en wordt de rechtszekerheid vergroot. Tot slot wordt de regeling van het plan aangepast in die gevallen dat er in het geldende plan onvoldoende rekening is gehouden met bestaande rechten.

2.2 Actualisatie

De aanpassingen naar aanleiding van veranderende wet- en regelgeving en voortschrijdende jurisprudentie staan hieronder toegelicht.

1. Vervallen aanvullende werking bouwverordening

Omdat deze herziening na 28 november 2014 wordt vastgesteld, kan artikel 50 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' worden verwijderd. Met ingang van die datum zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening namelijk komen te vervallen. Dat betekent dat de onderwerpen 'voldoende parkeergelegenheid' en 'ruimte tussen bouwwerken' niet langer aan regels zijn gebonden. Om dat te ondervangen is een standaardregeling toegevoegd aan de overige regels (artikel 54.2), waarin wordt verwezen naar de van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsregel ten aanzien van parkeernormen. Verder is in de bouwregels van de relevante bestemmingen toegevoegd dat de afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen ten minste 2,5 m dient te zijn.

2. Mantelzorg

De afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van mantelzorgwoningen (art. 52.2) vervalt. Sinds 1 november 2014 is het wettelijk toegestaan om een bijgebouw te gebruiken als mantelzorgwoning, waarmee de voornoemde afwijkingsmogelijkheid overbodig is geworden.

3. Plattelandswoning

De Raad van State heeft bij uitspraak van 4 februari 2015 (201306630/5/R3) bepaald dat de luchtkwaliteitseisen ook gelden bij plattelandswoningen. Naar aanleiding hiervan is de afwijkingsmogelijkheid voor de omzetting van een bedrijfswoning naar plattelandswoning (art. 3.6.4) geactualiseerd. Er is een voorwaarde toegevoegd die stelt dat aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen moet worden voldaan.

4. Actualisatie n.a.v. herijking provinciale Verordening Ruimte

De herijking van de provinciale Verordening Ruimte heeft slechts beperkte gevolgen voor het bestemmingsplan Buitengebied Gras. Voor de duidelijkheid wordt de begripsbepaling van 'Intensieve veehouderij' aangepast aan de begripsbepaling uit de Verordening Ruimte.

'intensieve veehouderij'

bedrijf waar geiten, slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen zonder substantiële weidegang worden gehouden, met uitzondering van fokdieren ten behoeve van de melkrundveehouderij.

2.3 Duidelijkheid en rechtszekerheid

De regels zijn op de onderstaande punten aangepast omdat ze in de praktijk onvoldoende duidelijk zijn gebleken.

1. Bouwmogelijkheden in samengesteld bouwvlak 'Wonen'

Op meerdere locaties in het plangebied zijn bouwvlakken 'Wonen' opgenomen waarin meer dan één woningen of woonpercelen zijn toegestaan. De reden voor het opnemen van zulke samengestelde bouwvlakken is het vergroten van de flexibiliteit. Het risico bestaat dat er onduidelijkheid ontstaat over de verdeling van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak over de verschillende woongebouwen. Om de onduidelijkheid weg te nemen en de rechtszekerheid te vergroten, zijn de bouwmogelijkheden op dit punt verduidelijkt door aan te geven dat er *per woning* 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd. De zinsnede 'per woning' ontbrak in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. Hierbij wordt logischerwijs verondersteld dat deze 50 m² uitsluitend mag worden gebouwd op het bij de woning horende erf of kadastrale perceel.

2. Bestemmingsregeling 'Groen - Landschappelijke Overgangszone'

De regels van de bestemming 'Groen – Landschappelijke Overgangszone' zijn ter verduidelijking aangepast. Binnen deze bestemming is bepaald dat geen nieuwe bebouwing, moestuinen en boomgaarden zijn toegestaan. Dit geldt niet voor bestaande situaties. Hiervoor is de gelijknamige regeling uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' als referentie gebruikt. De oorspronkelijke bestemming liet tuinen in algemene zin toe, zonder het voornoemde gebruik expliciet uit te sluiten. Dit om te voorkomen dat bouwwerken, moestuinen en boomgaarden leiden tot verdichting en ten koste gaan van aanwezige zichtlijnen en openheid in de overgangszone.

3. Oppervlakte bouwwerken geen gebouw zijnde

Het oppervlak van bouwwerken geen gebouwen zijnde is in de bestemmingsregelingen van het moederplan niet gemaximaliseerd. Dit wordt als ongewenst gezien. Daarom zijn de bouwregels van de relevante bestemmingen zo aangepast, dat de categorie bouwwerken geen gebouw zijnde komen te vallen binnen het bestaande maximum van 50 m² dat al gold vrijstaande bijgebouwen. Ook voor overkappingen geldt daarmee dit maximum. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bestaat er dan niet langer een noodzaak om een afzonderlijk maximale oppervlaktemaat op te nemen.

4. Bijgebouwenregeling woonbestemming

In de bestemming 'Wonen' zijn geen regels opgenomen over de positie van de bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw. Daarmee kan ook de ongewenste situatie ontstaan dat bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn worden gebouwd, wat uit stedenbouwkundig opzicht onwenselijk is. In de bouwregels van de woonbestemming is een bepaling opgenomen, die regelt dat bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd.

5. Definitie erfontsluitingsweg

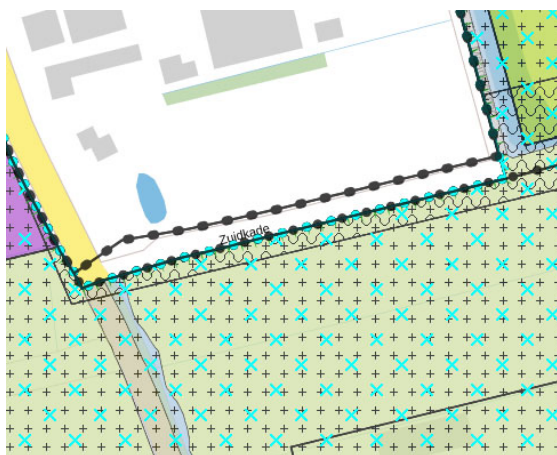
Volgens de geldende bestemmingsomschrijving (artikel 3.1 onder x) van de bestemming 'Agrarisch met Waarden' worden erfontsluitingswegen toegestaan ten behoeve van gronden met een andere bestemming dan 'Agrarisch met Waarden'. In geldende bestemmingsplan ontbreekt echter een definitie van een erfontsluitingsweg. Dit kan leiden tot verschillende interpretaties van de bestemmingsomschrijving. Het is daarom gewenst dat er in het bestemmingsplan een definitie van het begrip erfontsluitingsweg wordt opgenomen. In de herziening die met deze herziening is opgenomen, komt tot uitdrukking dat een dergelijke weg een erf op een doelmatige wijze verbindt met de meest nabij gelegen openbare weg.

2.4 Bestaande rechten

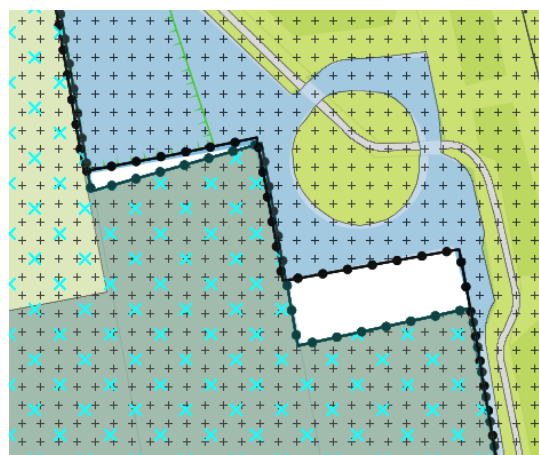
Daar waar er bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' onvoldoende rekening is gehouden met bestaande rechten, zijn de betreffende regelingen aangepast. Het gaat om de onderstaande aanpassingen.

1. Opnemen onbestemde gronden Zuidkade en Abtswoude

De plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' sluit voor een klein deel niet precies aan op de plangrens van het bestemmingsplan 'Kern Schipluiden' (figuur 2.1). Het gevolg hiervan is dat voor een fietspad en een slootje nabij de Zuidkade nog steeds het bestemmingsplan 'Kerkpolder West' geldt uit 1998. Bij Abtswoude, ter hoogte van de Rotterdamseweg 223, sluit de plangrens niet goed aan op het naburige bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Delft (figuur 2.2). In beide gevallen is de plangrens aangepast en wordt voor de onbestemde stukjes grond, voor zover die in de gemeente Midden-Delfland liggen, de vigerende bestemming overgenomen.



Figuur 2.1 - Geldende situatie nabij Zuidkade, Schipluiden.



Figuur 2.2 - Geldende situatie ter hoogte van Rotterdamseweg 223, Abtswoude.

2. Actualisatie bijlage 3 (lijst met gemeentelijke monumenten)

Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van de regels om een woning te splitsen. Deze mogelijkheid beperkt zich tot de monumenten die worden genoemd in bijlage 3 van de regels. Om te anticiperen op nieuwe gemeentelijke monumenten die het college inmiddels heeft aangewezen of in de toekomst gaat aanwijzen, is ervoor gekozen deze statische bijlage met deze herziening te laten vervallen en in plaats daarvan een verwijzing op te nemen naar het register van gemeentelijke en rijksmonumenten.

3. Hobbymatig agrarisch gebruik op agrarische restpercelen

Sinds de reconstructie bestaat het Midden-Delfland uit een agrarisch kerngebied met randen die grenzen aan de omliggende steden. Deze randen zijn in gebruik als recreatiegebied. Deze indeling van

een agrarisch kerngebied met recreatiegebieden aan de randen is ook terug te vinden in het Landschapsontwikkelperspectief en het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. Hobbymatig agrarisch gebruik van deze gronden is in beginsel ongewenst. In een enkel geval gaat het om kleine percelen die niet meer bedrijfsmatig te gebruiken zijn voor volwaardige agrarische bedrijven. In die gevallen willen wij toestaan dat particulieren deze percelen hobbymatig agrarisch gebruiken als landschappelijke overgangszone. Daarom is binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine restpercelen om de bestemming te wijzigen naar 'Groen – Landschappelijke overgangszone', indien deze gronden niet meer geschikt zijn om te worden gebruikt door een volwaardig agrarisch bedrijf.

4. Sociale nevenactiviteiten bij de woonbestemming

In de bestemmingen 'Agrarisch met Waarden' en 'Wonen' zijn onderling vergelijkbare nevenactiviteiten toegestaan. Een verschil tussen deze regelingen is dat bij een agrarisch bedrijf ook sociale nevenfuncties kunnen worden toegestaan door af te wijken met een omgevingsvergunning. Binnen de woonbestemming is dit momenteel niet mogelijk, terwijl dat wel degelijk gewenst is. Daarom is aan de bestemming 'Wonen' de afwijkmogelijkheid toegevoegd om met een omgevingsvergunning sociale nevenfuncties toe te staan binnen de bestaande bebouwing. Onder sociale nevenactiviteiten vallen activiteiten ten behoeve van het maatschappelijk welzijn en de volksgezondheid, waaronder resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg en kinderopvang. Op deze wijze worden burgerinitiatieven op sociaal en maatschappelijk vlak in het buitengebied bevorderd.

5. Locatiegebonden aanpassingen op basis van bestaande rechten

In een aantal gevallen zijn op specifieke locaties aanpassingen op de verbeelding doorgevoerd, naar aanleiding van bestaande rechten die voorheen niet volledig waren vertaald in het bestemmingsplan:

- a. Enkele percelen bij de melkveehouderij aan de Rotterdamseweg 223 te Schipluiden zijn op basis van afspraken met de betreffende agrariër bestemd als 'Natuur'. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een verouderde tekening van de perceelsgrenzen. De begrenzing van de bestemming 'Natuur' is gecorrigeerd aan de hand van de feitelijke situatie en de gemaakte afspraken.
- b. Twee percelen die eigendom zijn van de bewoners van de woningen aan de Tramkade 23 en 24 in Schipluiden zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De reden voor de bestemming is het informatiecentrum 'De Levende Buitenplaats' aan de Tramkade 24a. De genoemde percelen maken echter geen deel uit van het informatiecentrum, maar vormen een landschappelijke overgangszone. Daarom worden deze percelen bestemd als 'Groen - Landschappelijke Overgangszone'.
- c. Het ensemble op het woonperceel Tramkade 27 te Schipluiden is in 2017 aangewezen als monument en is akkoord gegaan met een tweede woning in het ensemble. Dit is door middel van een bouwaanduiding op de verbeelding aangegeven.
- d. Aan de Tramkade 28/28a te Schipluiden bevindt zich een voormalige boerderij met deels een woonbestemming heeft en deels een bedrijfsbestemming voor een paardenhouderij. De bedrijfsbestemming vervalt en wordt omgezet naar een woonbestemming. Deze woonbestemming wordt samengevoegd met het naastgelegen bestemmingsvlak 'Wonen' Op het nieuwe bestemmings- en bouwvlak zijn twee woningen toegestaan. Dit is door middel van een bouwaanduiding op de verbeelding aangegeven.
- e. Op grond van artikel 2.1.8. van de provinciale Verordening Ruimte is de gemeente verplicht om de aanduiding 'vrijwaringszone' op te nemen aan beide oevers van het Schiekanaal (een provinciale vaarweg). Deze aanduiding voorkomt dat ter plaatse van deze vrijwaringszone belemmeringen worden geplaatst die het gebruik en het beheer van de vaarweg hinderen. Deze aanduiding ontbrak vooralsnog en is met deze herziening alsnog opgenomen.
- f. De paardenhouder aan de Oostveenseweg 9 in Schipluiden heeft enkele jaren geleden planologisch de mogelijkheid gekregen om zijn bedrijf uit te breiden. Als ruimtelijke tegenprestatie heeft hij medewerking verleend aan het omzetten van zijn agrarische gronden naar natuur. In het bestemmingsplan waren en zijn deze aanvullende bouwmogelijkheden vertaald met een

bouwaanduiding ('specifieke bouwaanduiding - bouwwerken toegestaan'). In het oorspronkelijke plan lag deze aanduiding echter ten onrechte op de agrarische bestemming. Met deze herziening is de bestemming Bedrijf verruimd, zodat de uitbreidingsstrook daar binnen valt en hij de gronden ten behoeve van zijn paardenhouderij kan aanwenden. De betreffende bouwaanduiding landt nu dan ook in de bouwregels van de bedrijfsbestemming. Daarnaast is, om de B&B bij de Oostveenseweg 9 landschappelijk correct (zonder aantasting van de zichtlijnen) in te passen, het bestaande bouw- en bestemmingsvlak over een lengte van ca. 12 meter, met 4 meter uitgebreid in zuidelijke richting. Deze aanpassing is verwerkt op de verbeelding.

- g. Ter plaatse van de Oostveenseweg 13b in Schipluiden zijn twee gekoppelde bestemmingsvlakken 'Wonen' opgenomen. De reden voor het tweede bestemmingsvlak is de aanwezigheid van twee bestaande stallen. In het voorgaande bestemmingsplan was ook al een apart bestemmingsvlak opgenomen voor deze stallen. Omdat in de bestemming 'Wonen' bouwregels zijn opgenomen over het maximale oppervlak aan bijgebouwen, zijn deze stallen onbedoeld onder het overgangsrecht gebracht. Om die reden is nu een aanduiding opgenomen die een groter oppervlak aan bijgebouwen toestaat, namelijk maximaal 440 m². Daarnaast zijn in de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen Agrarisch met Waarden en Wonen bepalingen toegevoegd die het houden en laten beweiden van paarden toestaat, op de gronden en onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de op 7 november 2016 gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar (kenmerk 16.C000121).

Hoofdstuk 3 Handleiding Beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' biedt planologische ruimte voor forse uitbreidingen van melkveehouderijen en het (her)bouwen van grote burgerwoningen. Daarbij is het van belang dat deze ontwikkelingen landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch passen in het waardevolle landschap van Midden-Delfland. Gelet hierop is het noodzakelijk dat de gemeente kan sturen op de beeldkwaliteit van deze plannen. Deze sturing op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied sluit aan op de provinciale regels.

Op 7 februari 2017 is de Handleiding Beeldkwaliteit vastgesteld voor het buitengebied. Deze handleiding biedt een beleids- en inspiratiebron bij het opstellen van bouwplannen om de beeldkwaliteit van Midden-Delfland te behouden en bevorderen. Daarmee wordt beoogd om te bevorderen, stimuleren en te faciliteren.

De Handleiding Beeldkwaliteit is onder meer van toepassing op plannen voor woningen waarvoor een binnenplanse afwijking nodig is. Het doel is om deze handleiding ook toe te passen voor plannen die voldoen aan het geldende bestemmingsplan, inclusief nieuwe (agrarische) bedrijfsgebouwen. Daarvoor zijn de bestaande afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden aangevuld door als criterium op te nemen dat de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit. De gekozen formulering van deze aanvullende voorwaarde 'vangt' zowel de twee huidige beleidsstukken met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit, als eventuele actualisaties of uitwerkingen daarvan die in de toekomst verschijnen.

Het college is bevoegd om bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten af te wijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit. Namelijk wanneer zij van oordeel is dat de ontwikkeling hiermee evenwel bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit, of hieraan niet onevenredig afbreuk doet.

Hoofdstuk 4 Cultuurhistorische waarden

Op basis de cultuurhistorische inventarisatie die recentelijk, in opdracht van de gemeente, door bureau Helsdingen is uitgevoerd, is nagegaan of de cultuurhistorische waarden in het plangebied voldoende worden beschermd. Voor een aantal waardevolle objecten, structuren of gebieden is beoordeeld dat dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' niet het geval was. De bescherming van de betreffende cultuurhistorische waarden is in deze herziening geregeld via de bestemmingsomschrijving, door middel van een functieaanduiding of met een dubbelbestemming. Onderstaande tabel verduidelijkt het beschermingsregime per waarde:

Bruggen, rolpalen, heulen, oorlogsbunkers, toegangshekken en zomerhuizen.	Bescherming met de <u>dubbelbestemming</u> 'Waarde - Cultuurhistorie', die de betreffende gronden mede bestemd ter behoud en herstel van deze cultuurhistorische waarden, en in dit kader bouwregels, een afwijkingsmogelijkheid en een omgevingsvergunningstelsel van toepassing verklaart.
Kasteelwerven en molenwerven, voor zover gelegen binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Tuin'	Bescherming met de <u>dubbelbestemming</u> 'Waarde - Archeologie I' en 'Waarde - Archeologie II', waarmee het behoud van deze waarden wordt geborgd via een stelsel voor een omgevingsvergunning voor grondwerkzaamheden.
Kasteelwerven en molenwerven (binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden'), historische kades, terpen, kerkenpaden, jaagpaden, boezemlandjes, karakteristieke slotenpatronen, kreekruggen, voormalige boerderijterreinen en het voormalige stoomtramtracé's.	Bescherming via de <u>bestemmingsomschrijving</u> , waarin het behoud en herstel van deze landschaps- en cultuurhistorische waarden expliciet is benoemd en waar nodig als voorwaarde is gesteld bij afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden. In de betreffende enkelbestemmingen is daarnaast een <u>omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</u> opgenomen. Hiermee worden een heel aantal werkzaamheden pas vergund, als duidelijk is dat de cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast, óf indien de ingrepen passend zijn binnen de ontwikkelingsrichting per polder zoals aangegeven in het Landschapsontwikkelingsperspectief (LOP).

Hoofdstuk 5 Diverse kleinschalige ontwikkelingen

Als een gewenste ruimtelijke ontwikkeling afwijkt van het bestemmingsplan, wordt dat deel van het bestemmingsplan doorgaans herzien met een zogenaamd postzegelbestemmingsplan. Binnen de bebouwde kom kan voor kleinschalige ontwikkelingen veelal worden afgeweken met de 'kruimelgevallenregeling'. Deze regeling biedt echter veel minder mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan bij kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied. Het is niet efficiënt om voor alle kleinschalige ontwikkelingen een apart 'postzegelbestemmingsplan' in procedure te brengen. Daarom is ervoor gekozen om diverse kleinschalige ontwikkelingen te bundelen en mee te nemen in deze herziening. Daarbij gaat het om ontwikkelingen die kleinschalig zijn en leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Indien nodig zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van de realisatie en instandhouding van landschapselementen.

Kortebuurt 16, Maasland

De eigenaar van dit perceel heeft verschillende schuren op dit perceel gesloopt. Afgesproken is dat de eigenaar ter vervanging van de schuren een schapenstal mag terugbouwen met een uitstraling die past bij het landschap van Midden-Delfland. Hiervoor is een vergunning aangevraagd. Omdat de gesloopte schuren onder het overgangsrecht vielen, stond het vigerende bestemmingsplan het bouwen van de gewenste schapenstal niet toe en is de vergunning in eerste instantie afgewezen. Met deze herziening wordt de planologische basis gelegd om de vergunning alsnog te kunnen verlenen, door een bouwvlak met een bouwaanduiding op te nemen waarmee een schapenstal van 150 m² wordt toegestaan.

Westgaag 3, 5 en 7 te Maasland

De begrenzing van de bestemmingsvlakken 'Agrarisch met Waarden', 'Wonen' en 'Tuin' ter plaatse van de woonpercelen Westgaag 3, 5 en 7 zijn aangepast om te komen tot een betere verkaveling. Het bestemmingsvlak 'Agrarisch met Waarden' is hierbij in oppervlak gelijk gebleven.

Zuidbuurt 1-3, Maasland

De voormalige dienstwoning bij het gemaal op deze locatie heeft zijn functie verloren en wordt al jaren gebruikt als burgerwoning. Dit gebruik is gelegaliseerd, door de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen' in combinatie met 'Tuin'.

Oostveenseweg 13a, Schipluiden

De eigenaar van het perceel Oostveenseweg 13a in Schipluiden heeft recent een nieuwe woning gebouwd, inclusief enkele vergunningvrije aanbouwen. Ook heeft hij zijn tuin vergroot. Er is geconstateerd dat een deel van de aanbouwen en de tuin gerealiseerd zijn op gronden met de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Het bouwplan en de vergunningvrije uitbreidingen zijn door de initiatiefnemer uitgevoerd na correspondentie met de gemeente. Daarom is ervoor gekozen om de nu bestaande situatie te legaliseren. Dit houdt in dat de bestemming van de gronden in kwestie is omgezet van 'Agrarisch met Waarden' naar 'Wonen' in combinatie met 'Tuin'.

Hoofdstuk 6 Energievisie

Op 13 december 2016 heeft de Raad de Energievisie 'Samen naar een CO2 neutraal Midden-Delfland' vastgesteld. In deze visie staan twee actiepunten die betrekking hebben op de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. Ten eerste het streven om het realiseren van verschillende zonnevelden mogelijk maken en ten tweede het mogelijk maken van de bouw van kleine windmolens.

Windenergievoorzieningen zijn een bron van alternatieve energie die goed aansluit bij zonnepanelen, immers zonnepanelen leveren enkel energie als de zon (krachtig) schijnt, windenergievoorzieningen leveren nagenoeg altijd energie. Uit onderzoek is gebleken dat door de ligging en het open landschap van de gemeente Midden-Delfland windenergievoorzieningen een goede bron kunnen zijn van duurzame energie. De gemeente neemt zijn verantwoording in de energietransitie door kleine windenergievoorzieningen toe te staan. Ook worden kleinschalige zonnevelden toegestaan, binnen voorwaarden ten aanzien van maatvoering, ruimtelijke inpassing en het geldende provinciale beleid ten aanzien van deze vorm van duurzame energieopwekking.

Met het bepalen van de maximale as- en wiekhoogte van windenergievoorzieningen (respectievelijk 15 en 20 m), komt de gemeente tegemoet aan de groeiende vraag voor deze alternatieve bron van duurzame energie. Het toestaan van kleine windenergievoorzieningen in het buitengebied wordt altijd bezien met behoud van het open landschap. Mocht de inbreuk gelet op de kwaliteit van het open veenweidelandschap niet wenselijk zijn, dan kan de gemeente de aanvraag weigeren. Met het opnemen van de maximale hoogte van 15 en 20 meter conformeert de gemeente zich aan het provinciaal beleid. Grotere windenergievoorzieningen zijn en blijven niet toegestaan in het buitengebied.

Wijzigingsbevoegdheid kleinschalige zonnevelden

Met deze herziening wordt de mogelijkheid geboden om binnenplannen af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van kleinschalige zonnevelden. Er kan alleen onder voorwaarden gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Het betreft de volgende voorwaarden:

- a. Het zonneveld wordt gebruikt ten dienste van de hoofdbestemming.
- b. Het zonneveld mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden ten behoeve van de hoofdbestemming.
- c. Het zonneveld is vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar of valt niet op ten opzichte van de bestaande bebouwing en erfbeplanting op het perceel.
- d. Indien het zonneveld wordt geplaatst op een perceel dat deel uitmaakt van een bebouwingslint, dan mag het zonneveld geen afbreuk doen aan de beleving hiervan.
- e. Indien het zonneveld wordt geplaatst nabij een monument, dan dient er een positief advies te zijn van de monumentencommissie;
- f. het zonneveld moet passen binnen het provinciale beleid ten aanzien van zonnevelden, zoals vastgelegd in onder meer de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Afwijkingsmogelijkheid kleine windenergievoorzieningen

Met deze herziening wordt de mogelijkheid geboden om binnenplannen af te wijken van het bestemmingsplan voor het plaatsen van kleine windmolens en overige windenergievoorzieningen met een maximum as- en tiphoogte van respectievelijk 15 en 20 meter. Er kan alleen gebruik worden

gemaakt van deze afwijking als aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De windenergievoorziening wordt gebruikt ten dienste van de hoofdbestemming.
- b. De windenergievoorziening wordt geplaatst binnen het geldende bouwvlak van de hoofdbestemming.
- c. De windenergievoorziening doet geen afbreuk aan de in de omgeving aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- d. Indien de windenergievoorziening wordt geplaatst op een perceel dat deel uitmaakt van een bebouwingslint, dan mag deze geen afbreuk doen aan de beleving hiervan.
- e. Indien de windenergievoorziening wordt geplaatst op of bij een monument, dan dient er een positief advies te zijn van de monumentencommissie.

Hoofdstuk 7 Aanvullende bestuurlijke en ambtelijke aanpassingen

Naast de aanpassingen volgend uit de startnotitie en toegelicht in hoofdstuk 2 t/m 6, zijn er een aantal aanvullende, bestuurlijke en ambtshalve aanpassingen die eveneens onderdeel uitmaken van deze herziening. Het gaat om verduidelijkingen, actualisaties en correcties binnen bestaande regelingen en van een beperkte omvang en strekking. Daarnaast wordt voor een aantal specifieke locaties de vergunde situatie juist opgenomen op de verbeelding. Deels vormen deze aanpassingen aanvullingen op de thema's uit voorgaande hoofdstukken.

1. Hoeve Bouwlust

Aan de Oostgaag 31 te Maasland bevindt zich Hoeve Bouwlust, een agrarisch bedrijf met een boerencamping en daarnaast talloze andere recreatieve en sociale nevenactiviteiten. De locatie heeft de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie – 1', maar hier past een deel van de nevenactiviteiten en de agrarische bedrijvigheid die op de Hoeve plaatsvinden niet binnen. Het ligt voor de hand om de bestemming van Hoeve Bouwlust zo aan te passen, dat zowel de huidige recreatieve hoofdfunctie als de agrarische functie en andere (vergunde) nevenfuncties planologisch worden toegestaan. Daarbij is het van belang dat het maximale bedrijfsvloeroppervlak van de toegestane nevenfuncties worden gemaximeerd.

2. Meetwijze oppervlakte overkappingen

In de regels van het geldende bestemmingsplan wordt in artikel 2.6 de meetwijze van de oppervlakte van een bouwwerk als volgt bepaald:

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

Deze definitie is problematisch, omdat bouwwerken als overkappingen en veranda's geen buitenwerkse gevelvlakken of scheidingsmuren hebben. Hierdoor is de hierboven aangehaalde meetwijze voor de oppervlakte van bouwwerken niet van toepassing op overkappingen en veranda's.

Om de meetwijze van de oppervlakte van bouwwerken ook voor overkappingen en veranda's geschikt te maken, wordt de huidige formulering vervangen door de volgende:

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

3. Bouwmogelijkheden nevenfuncties

In het bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf in de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden. Dit wordt bepaald in artikel 3.5c, lid 1 van de vigerende planregels. In de bestemmingsomschrijving wordt onder q echter gesproken over 'nevenfuncties met

daarbij horende maximaal te bebouwen en te gebruiken oppervlaktes'. Dit geeft onduidelijkheid. Al in de bestemmingsomschrijving moet duidelijk zijn dat de nevenfuncties plaats moeten vinden in bestaande bebouwing.

In de bestemmingsomschrijving onder q wordt de zinsnede 'te bebouwen' verwijderd en aan het einde van deze bepaling wordt 'van de bestaande bebouwing' toegevoegd. De gewijzigde bepaling luidt dan als volgt:

'de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal te gebruiken oppervlaktes van de bestaande bebouwing'

4. Afwijkmogelijkheid inhoudsmaat woningen

Binnen de bestemming 'Wonen' is in het geldende plan een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het vergroten van de toegestane inhoudsmaat van woningen (art. 29.3.1). Momenteel bestaat deze uit twee trappen: woningen met een bestaande inhoud kleiner dan 300 m³ mogen tot ten hoogste 400 m³ worden vergroot; woningen met een bestaande inhoud groter dan 300 m³ mogen tot ten hoogste 1000 m² worden vergroot. In beide gevallen geldt dat niet meer dan 65% van het bestaande erf mag worden bebouwd. Er zijn drie kanttekeningen te plaatsen bij deze afwijkmogelijkheid:

- Allereerst zijn er nauwelijks woningen die kleiner zijn dan 400 m³ en in aanmerking komen voor het bepaalde in lid 29.3.1 sub b.
- Ten tweede is het maximaal te bebouwen percentage van het bestaande erf met 65% te hoog bevonden.
- Tot slot komt toetsing aan het LOP, zoals bepaald in sub e, niet goed uit de verf. In plaats daarvan wordt ingezet op toetsing aan de Handleiding Beeldkwaliteit (zie ook Hoofdstuk 3).

De afwijkmogelijkheid t.a.v. de inhoudsmaat van woningen wordt op drie onderdelen aangepast:

- De trappen worden verruimd en er wordt een trap tussengevoegd:
 1. woningen kleiner dan 500 m³ kunnen worden vergroot tot maximaal 500m;
 2. woningen groter dan 500 m³ en kleiner dan 750 m³ kunnen worden vergroot tot maximaal 750m³;
 3. woningen groter dan 750 m³ kunnen worden vergroot tot 1.000m³.
- In plaats van het maximaal te bebouwen oppervlak van 65% van het erf c.q. bouwperceel*, wordt gekozen voor een kleiner percentage van 30%. Met dit percentage wordt bereikt dat op kleine bouwpercelen, waar een inhoudsmaat van 1000 m³ vanuit landschappelijk of ruimtelijk oogpunt niet inpasbaar is, de te bebouwen oppervlakte beperkt blijft. Een maximum van 30% betekent dat van de relatief kleine bouwpercelen, bv. van 500 tot 1000 m², ten hoogste tot 150 tot 300 m² mag worden bebouwd. Door deze beperking kan proportioneel worden gestuurd op een kleinere inhoudsmaat voor woningen op relatief kleine bouwpercelen.
- In sub c wordt bepaald dat moet worden getoetst aan de Handleiding Beeldkwaliteit, in plaats van het LOP (zie ook Hoofdstuk 3).

5. Maximale bouwhoogte agrarische bedrijven

De toegestane goot- en bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen is vastgesteld op respectievelijk 6 en 12 meter. Dit is onevenredig hoog voor reguliere bedrijfsgebouwen als stallen, werktuigbouwschuren en loodsen. Daarom wordt de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 10 meter. Door middel van de bestaande afwijkmogelijkheid 'afwijken goot- en bouwhoogte' (art. 3.4.5) kan, mits bouwkundig, bedrijfstechnisch en landschappelijk onderbouwd, worden afgeweken van deze bouwmaten.

6. Maximale goothoogte voor woningen

Voor woningen geldt in het huidige bestemmingsplan een maximale goothoogte van 6 meter. Het is wenselijk deze maat terug te brengen tot 4,5 meter, zodat geen woningen met twee bouwlagen onder de kap kunnen worden gebouwd, aangezien dit niet past binnen het huidige stedenbouwkundige beeld van het buitengebied Gras. Bestaande situaties worden gehandhaafd volgens het bestaande maten-artikel (art. 48.2).

7. Positionering agrarische bedrijfsgebouwen t.o.v. de weg

Veel agrarische bouwvlakken lopen tot aan de weg, terwijl bedrijfsgebouwen die pal aan de weg staan niet wenselijk zijn. Binnen de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' is daarom een bouwregel opgenomen (art. 3.2 sub c) die bepaalt dat gebouwen niet vóór de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning c.q. plattelandswoning mogen worden gebouwd. Wanneer een bedrijfswoning ontbreekt gaat dit voorbehoud echter niet op. Om ten allen tijde te voorkomen dat agrarische bedrijfsgebouwen pal aan de weg worden gebouwd, moet deze bepaling worden uitgebreid.

De bepaling in art. 3.2 sub c wordt uitgebreid door toe te voegen dat in het geval er geen bedrijfswoning aanwezig is, er een minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrens moet worden aangehouden. De nieuwe bepaling luidt als volgt:

'gebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning c.q. plattelandswoning worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw leidend is wanneer een woning in het bouwvlak ontbreekt'

8. Afwijkmogelijkheid voor mestzakken

In het bestemmingsplan dient te worden geregeld dat het college de mogelijkheid heeft om onder strikte voorwaarden (beoordelingskader) mestzakken buiten bouwvlak toe te staan.

Voor kuilvoerplaten, mestplaten en sleuvsilo's buiten het bouwvlak bestaat al een voorwaardelijke afwijkmogelijkheid van de bouwregels. Voor mestzakken wordt een soortgelijke afwijkmogelijkheid opgenomen. Omdat een mestzak doorgaans niet als een bouwwerk, maar als gebruik wordt gezien, gaat het in dit geval om een afwijking van de gebruiksregels (art. 3.6).

9. Landingsverbod voor helikopters, luchtballonnen en drones

In het bestemmingsplan dient te worden opgenomen dat het landen en opstijgen met helikopters, luchtballonnen en drones niet is toegestaan op agrarische gronden.

Een verbodsbepaling van deze strekking kan worden opgenomen in de specifieke gebruiksregels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' (art. 3.5), met dien verstande dat het verbod alleen van toepassing is op gronden buiten het bouwvlak.

10. Verbod aanleg paden door niet-agrariërs

In het bestemmingsplan dient te worden geregeld dat niet-agrariërs geen kavelpaden en/of ontsluitingswegen mogen aanleggen.

In de huidige regeling worden in- en uitritten en ontsluitingswegen genoemd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden', art. 3.1 sub v. Deze bepaling wordt herzien, omdat er nu overlap bestaat met een aantal voorgaande bepalingen. Wat resteert is een bepaling van de volgende strekking, waaraan expliciet wordt toegevoegd dat het moet gaan om 'bij de bestemming behorende voorzieningen':

'bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ... groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water'

Daarnaast wordt de bepaling onder x, die erfontsluitingswegen voor niet-agrarische bestemmingen toestaat, verwijderd.

11. Aanvullende regels voor de rustende boer

Wanneer een boer met zijn werkzaamheden stopt en het bedrijf overdraagt aan een opvolger - in dit geval spreken we van een 'rustende boer' - is hij vanuit juridisch-planologisch oogpunt niet meer betrokken bij de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf en is het niet toegestaan dat hij op het erf blijft wonen. In sommige gevallen is dit echter wel de wens, bijvoorbeeld omdat de rustende boer in de praktijk nog een belangrijke adviserende rol vervult en regelmatig hand- en spandiensten op het bedrijf verricht. Zijn aanwezigheid en huisvesting in de directe omgeving van het agrarische bedrijf kan om die reden van nut zijn. Om in deze specifieke gevallen maatwerk te verrichten, is met deze herziening een afwijkingsmogelijkheid geïntroduceerd die het toevoegen van tijdelijke, inpandige woonruimte mogelijk maakt. Het gaat hierbij om een persoonsgebonden omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, met als voorwaarden onder meer dat het moet gaan om bewoning door het voormalig bedrijfshoofd en dat deze tijdelijke tweede wooneenheid na het beëindigen van de functie ten behoeve van de 'rustende boer' in geen geval een zelfstandige wooneenheid mag gaan vormen.

12. Nuanceren regeling voor ophogen en afgraven grond

Het ophogen of afgraven van grond is nu in het hele plangebied aanlegvergunningsplichtig. Vanwege aanhoudende bodemdaling (ca. 1-1,5 cm per jaar) is het ophogen van weilanden voor de gebruiker wenselijk. Het verzoek is om tot een regeling te komen die het vergunningsvrij ophogen en afgraven van gronden tot een bepaalde drempel (bv. 40 cm) mogelijk maakt. Voor waardevolle elementen en gebieden blijft de huidige strengere regeling gelden.

In de aanlegverboden die per bestemming zijn opgenomen, wordt een drempel ingebouwd van 40 cm aan ophoging of afgraving, conform het voorgaande bestemmingsplan. Door middel van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' worden aardkundig of cultuurhistorisch waardevolle gebieden en elementen hier vervolgens van uitgezonderd. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding blijft het aanlegverbod voor enige ophoging of afgraving gelden.

13. Actualisatie archeologische regeling

De archeologische regeling uit het moederplan was grotendeels gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Midden-Delfland, die in 2010 is vastgesteld. De nieuwe archeologische regeling die nu wordt geïntroduceerd (bestemmingszones en daaraan gekoppelde vrijstellingsgrenzen) wijkt af van zowel de gemeentelijke archeologische beleidskaart als van het moederplan. Sinds het vaststellen van de gemeentelijke beleidskaart en het moederplan, heeft op een aantal locaties archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op een aantal van deze plekken geldt dat hier geen archeologische resten meer aanwezig zijn of verwacht worden. Aan deze gebieden wordt dan ook geen archeologische medebestemming meer toegekend. Bijlage 1 bevat een uitgebreide toelichting op de geactualiseerde archeologische regeling. In de tabel hieronder worden de aanpassingen ten opzichte van de voorgaande regeling per bestemmingszone aangestipt:

Waarde - Archeologie I (vigerend: W-A2)	Sinds het vaststellen van de gemeentelijke beleidskaart en de voorgaande versie van dit bestemmingsplan, heeft op een aantal locaties archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn 4 nieuwe vindplaatsen ontdekt die nog in de bodem aanwezig zijn. Deze locaties zijn toegevoegd aan deze bestemmingszone.
Waarde - Archeologie II (vigerend: W-A3)	Op de beleidskaart en in de vorige versie van dit bestemmingsplan zijn deze gebieden verbeeld als lintbebouwingen en zones met geclusterde bewoning. Hierbinnen bevonden zich echter ook veel percelen waar in historische tijden geen bewoning heeft bestaan en waar eigenlijk ten onrechte sprake was van een beperkte vrijstellingsgrens. In het onderhavige bestemmingsplan zijn binnen deze bestemmingszone enkel de erven opgenomen waarop daadwerkelijk bebouwing staat afgebeeld op historisch kaartmateriaal.
Waarde - Archeologie III (vigerend: W-A4)	De begrenzing van deze zone wijkt af ten op zichte van de beleidskaart en de vorige versie van dit bestemmingsplan. Enerzijds komt dit doordat de geologische afzettingen nu in meer detail zijn begrensd. Anderzijds doordat de geulafzettingen van de Gantel Laag voorheen aan een strengere vrijstellingsgrens werden gekoppeld (50 m ²). In de praktijk bleken onderzoeksgebieden van minder dan 100 m ² niet of nauwelijks tot kenniswinst te leiden. Het oprekken van de voormalige vrijstellingsgrens van 50 m ² naar de wettelijk geldende 100 m ² niet zal dan ook niet leiden tot (noemenswaardig) verlies van archeologische kennis.
Waarde - Archeologie IV (vigerend: W-A5)	In deze zone is op de archeologische beleidskaart en in de voorgaande versie van dit bestemmingsplan de wettelijk gestelde grens van 100 m ² dan ook opgerekt naar 200 m ² . In de praktijk is echter gebleken dat plangebieden van een dergelijke beperkte omvang niet tot kenniswinst leiden. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dan ook de keuze gemaakt om bodemversturende ingrepen tot 1,5 hectare en 40 cm –maaiveld vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De keuze voor 1,5 hectare is gebaseerd op de omvang van archeologisch onderzoek in de regio waarbij sprake is van (noemenswaardige) kenniswinst.

14. Wijziging verantwoordelijke voor inwinnen advies bij de waterbeheerder

In de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering' (art. 43) en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' (art. 44) is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning het aan de gemeente is om schriftelijk advies in te winnen bij de waterbeheerder. Het betreft advies omtrent de vraag of het belang van de waterkering of waterstaatkundige functie door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. De regels dienen zodanig te worden aangepast, dat de verantwoordelijkheid voor het inwinnen van advies bij de initiatiefnemer komt te liggen.

In artikel 43.3 en 44.3 wordt in de tweede zin de term 'bevoegd gezag' vervangen door 'initiatiefnemer', zodat de verantwoordelijkheid verschuift van de gemeente naar de initiatiefnemer van de ontwikkeling.

15. Algemene afwijking voor de realisatie van een gemaal

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft, in verband met de modernisering van de gemalen, een aantal nieuwe gemalen in voorbereiding. Voor één gemaal is reeds een vergunning aangevraagd. In het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om gemalen te realiseren. Ook blijken de gemalen net te groot om met een kruimelgevallenregeling mogelijk is. Om dit te ondervangen is met deze herziening een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een gemaal. Hierbij geldt dat landschappelijke inpassing als voorwaarde gesteld wordt en er maxima van 70 m² aan bebouwd oppervlakte en 5 m bouwhoogte zijn bepaald.

16. Actualisatie paardenbeleid

Met de komst van een paardensportopleiding aan Lentiz en de oprichting van kenniscentrum Equestrium is de vraag gesteld of het vigerend paardenbeleid van de gemeente nog voldoet aan de nieuwe kansen en dynamiek in de regio. Anderzijds heeft Midden-Delfland de status van Bijzonder Provinciaal Landschap gekregen. Dat schept verplichtingen om zorgvuldig om te gaan met het landschap. Als basis van de update is het huidige beleid geëvalueerd. Hieruit is gebleken dat de visie van de gemeente op het paardenbeleid niet wezenlijk wijzigt, maar op enkele punten aangescherpt kan worden.

Op basis van de evaluatie en de wijzigingen in het paardenbeleid worden de volgende twee kleine wijzigingen met de herziening meegenomen:

- De afwijkingsbevoegdheid die paardenbakken buiten het bouwvlak toestaat, is geschrapt. Toen zeven jaar geleden het paardenbeleid werd opgesteld waren de bouwvlakken in het buitengebied kleiner. Om toch voldoende ruimte te bieden aan de paardenhouderij is toen opgenomen dat paardenbakken buiten het bouwperceel mogen. Inmiddels zijn de bouwpercelen in het gebied aanzienlijk vergroot en vervalt de noodzaak voor deze afwijking.
- In de regels is mogelijkheid voor de nevenactiviteit 'paardenstalling/paardrijactiviteiten tot 15 paarden' nu gekoppeld aan de voorwaarde dat de beoogde activiteit moet passen binnen het geldende gemeentelijk paardenbeleid. Een omgevingsvergunning voor afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van deze nevenactiviteit, wordt pas verleend als mede aan deze voorwaarde wordt voldaan.

17. Boorlocaties voor aardwarmtewinning

Om boorlocaties voor aardwarmtewinning in het plangebied mogelijk te maken, wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college dit gebruik en bijbehorende voorzieningen kan toestaan. Hiermee worden, via het doorlopen van een wijzigingsprocedure, soortgelijke mogelijkheden voor aardwarmtewinning ten behoeve van de energieproductie voor glastuinbouwbedrijven geboden als in het naastgelegen bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden. De wijzigingsvoorwaarden zien onder meer op doelmatigheid en de inpasbaarheid in milieuhygiënisch en landschappelijk opzicht.

18. Bed & Breakfast in bestemming Bedrijf

In tegenstelling tot de bestemming Agrarisch, waar het mogelijk is om een Bed & Breakfast te starten, is dit bij de bestemming Bedrijf in zijn geheel niet mogelijk. Bedrijfsvormen als paardenpensions zijn juist uitermate geschikt voor een B&B. Deze mogelijkheid wordt dan ook opgenomen voor een aantal gevallen binnen de bedrijfsbestemming, die als volgt zijn aangeduid:

- paardenhouderij;
- paardenhouderij annex agrarisch;
- agrarisch aanverwant bedrijf annex paardenfokkerij;
- plattelandswoning.

19. Onderhoudswerkzaamheden aan de N468

Op basis van een uitgevoerde trajectstudie van de N468 in opdracht van provincie Zuid-Holland is vastgesteld dat de N468 groot onderhoud nodig heeft. Daarnaast is uit een onderzoek van het Hoogheemraadschap van Delfland gebleken dat de waterkering op een aantal aspecten niet meer voldoet aan de vigerende eisen en normen. Uit het onderzoek van het Hoogheemraadschap is namelijk gebleken dat er maatregelen moeten worden getroffen om de stabiliteit van het dijklichaam waarop de N468 is gelegen, te verbeteren en om de waterkering weer op hoogte te brengen. Er is voor gekozen om de benodigde maatregelen voor zowel de weg als de dijk integraal op te pakken en uit te gaan voeren. De start van de uitvoering van de werkzaamheden is voorzien in 2019. Figuur 7.1 toont het traject van de N468 waar onderhoudswerkzaamheden zijn voorzien.



Figuur 7.1 - De oranje lijn is het traject waarlangs de onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden.

Om de N468 en de stabiliteit van het dijklichaam alsmede de wegfunctie te verbeteren worden op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Plaatsen nieuwe en vervangen oude damwanden.
- Verplaatsen van de teensloot in combinatie met het aanleggen van steunbermen (7,5m. of 15m. breed).
- Maatregelen voor het beperken van de verkeersnelheid.
- Herstellen schadebeelden kunstwerken.
- Ophogen weg en verzwaren fundering- en verhardingsopbouw van de weg.
- Verleggen van K&L naar buiten het wegtracé.

Een deel van de werkzaamheden is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De aanleg van steunbermen - al dan niet in combinatie met het verleggen van de teensloot - en het vervangen of vernieuwen van damwanden vindt namelijk deels buiten de verkeersbestemming plaats. De gemeente is bereid om deze strijdigheid via deze herziening weg te nemen, door het introduceren van een gebiedsaanduiding ter plaatse van het projectgebied met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Aan deze keuze ligt de urgentie van het beoogde onderhoud voor zowel de verkeersfunctie als de waterkering ten grondslag, evenals het feit dat de werkzaamheden in hoofdzaak de inpassing van en onderhoud aan de weg betreffen. De ligging van de weg zelf blijft gelijk en het aantal rijstroken neemt niet toe. Daarnaast passen de maatregelen in het Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland® 2025, zoals door de raad van de gemeente Midden-Delfland is vastgesteld op 8 december 2009.

Om de landschappelijke waarden en het belang van een goede waterhuishouding op een juiste wijze te kunnen borgen, is met deze gebiedsaanduiding een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het veranderen van watergangen en het rooien van opgaande beplanting. Hiervoor geldt als beoordelingsvoorwaarde dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden alsmede de waterhuishouding.

20. Overige ambtshalve aanpassingen

In een aantal gevallen zijn op specifieke locaties aanpassingen op de verbeelding doorgevoerd. Het gaat hierbij om het opnemen van de juiste bestemming voor locaties waar intussen nieuwe functies zijn of worden vergund of waar overeenstemming is bereikt over een bestemmingswijziging:

- a. Het saneren van verspreid liggende kassen is een van de projecten van Midden-Delfland[®]2025 en het IODS-kwaliteitsprogramma. Er is overeenstemming bereikt voor de aankoop en sanering van de kas aan de Westgaag 88, Maasland. De kosten voor verwerving, sloop en inrichting worden gedekt uit de bijdrage vanuit IODS. Naast de sloop en sanering wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch met Waarden' (glastuinbouw) naar 'Groen – Landschappelijk overgangszone'. Dit ter voorkoming dat het perceel weer als vanouds gebruikt kan worden.
- b. Duifpolder 6, Maasland: in juli 2017 is besloten een positief standpunt in te nemen over het principeverzoek om op het bouwvlak een tweede woning toe te staan in het monument op deze locatie. Hiertoe wordt op de verbeelding aangegeven dat op deze locatie 2 wooneenheden zijn toegestaan.
- c. Rotterdamseweg 227-229, Schipluiden: het gemaal op dit adres heeft zijn functie verloren. Het bijgebouw waar de machines staan is daarom gevoegd bij de woonbestemming.
- d. Oostveenseweg 17, Schipluiden: op deze locatie heeft de initiatiefnemer verzocht om een overkapping te realiseren over de bestaande mestplaat op het erf. Het geldende bestemmingsplan laat dit niet toe. Vanuit milieutechnisch opzicht is dit plan positief. Daarom is de overkapping met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door op de locatie van de huidige mestplaat de aanduiding 'overkapping mestplaat' op te nemen;
- e. Westgaag 15, 17 en 19, Maasland: in het kader van het saneren van verspreid liggend glas heeft de gemeente in het verleden een kas aangekocht bij de Westgaag 15, 17 en 19 en deze ingericht als weiland, waarbij een groenstrook vrijgehouden. Deze heeft deels de bestemming Groen en deels de bestemming Agrarisch met Waarden. In het participatietraject dat recentelijk is gevoerd bij het overnemen van de percelen door de bewoners, is de wens geuit dat de als 'Groen' bestemde strook wordt omgezet naar de bestemming Tuin, zodat de gronden als zodanig gebruikt kunnen worden. Dit is met deze herziening verwerkt op de verbeelding;
- f. Voor het nieuwe gemaal Klaas Engelbrechtspolder is onlangs een omgevingsvergunning verleend. Mede op verzoek van het waterschap is de vergunde situatie overgenomen op de verbeelding;
- g. Op de locatie Abtswoude 52, Schipluiden heeft de raad in 2017 besloten mee te werken aan de herbestemming van twee voormalige agrarische bouwvlakken. Deze gronden zullen worden ingericht op een natuurlijke en groene wijze zonder bebouwing. Met deze herziening wordt aan deze percelen daarom een natuurbestemming toegekend.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Milieutechnische uitvoerbaarheid

De voorliggende herziening beperkt zich tot onderdelen van het bestemmingsplan uit 2013. De conclusies voor de verschillende milieuaspecten, waaronder de gevolgen voor de waterhuishouding, zijn ongewijzigd. Veel van de planologische wijzigingen die met deze herziening worden verwerkt, volgen uit eerder genomen besluiten en betreffen daarmee bestaande rechten. Zo nodig zijn voor deze wijzigingen in een eerder stadium ruimtelijke onderbouwingen en milieukundige onderzoeken uitgevoerd. De overige planologische wijzigingen die met deze herziening mogelijk worden gemaakt, zijn van een dusdanige aard en schaal dat van milieueffecten anders dan beschreven en onderzocht in het bestemmingsplan Buitengebied Gras geen sprake is.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 1e herziening Buitengebied Gras is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse personen en instanties toegezonden. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in de 'Nota Vooroverleg' (bijlage 2). Zoals uit deze Nota blijkt, heeft dit in een aantal gevallen geleid tot aanpassing van de verbeelding, toelichting of regels.

In het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (zienswijzenprocedure) heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen, in de periode van 28 september 2018 tot 10 november 2018. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 28 schriftelijke zienswijzen ingekomen. Ze zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijzen' (bijlage 3). Zoals uit deze Nota blijkt, heeft dit in een aantal gevallen geleid tot aanpassing van de verbeelding, toelichting of regels.

8.3 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht kosten die ten behoeve van het bestemmingsplan worden gemaakt, te verhalen. In de vorige paragraaf is beschreven dat de gemeente geen kosten maakt voor plannen die op grond van dit bestemmingsplan worden uitgevoerd. De initiatiefnemers zijn hiervoor verantwoordelijk. Wel maakt de gemeente plankosten, namelijk de kosten die zijn gemoeid bij het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn niet toe te schrijven aan een specifieke groep gebruikers. De gemeente neemt deze plankosten daarom voor haar rekening. Indien er aanvullende plankosten gemaakt worden voor het uitvoeren van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld voor kleinschalige particuliere ontwikkelingen, worden dergelijke plankosten verhaald op de initiatiefnemer. Gezien bovenstaande redenering, is het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Toelichting actualisatie archeologie

1^e Herziening Bestemmingsplan Gras, gemeente Midden-Delfland

Toelichting op de geactualiseerde archeologische regeling

Auteur: M. Kerkhof

1. Wettelijk kader

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

De in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen archeologische medebestemmingen zijn grotendeels gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Midden-Delfland, die in 2010 is vastgesteld. Deze kaart toont op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht en koppelt deze aan vrijstellingsgrenzen. Wettelijk gezien geldt landelijk een vrijstellingsgrens van 100 m², gemeentes mogen echter zowel naar beneden als naar boven afwijken van deze grens, mits dat goed onderbouwd wordt.

Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemversturende activiteiten. Het archeologisch kaartbeeld is echter niet statisch. In de loop der tijd zal de kennis over het bodemarchief toenemen. De vrijstellingszones in het onderhavige bestemmingsplan zijn dan ook geen exacte weergave van de vastgestelde beleidskaart.

2. Bestaande situatie plangebied

2.1 Inleiding

Voor de gemeente Midden-Delfland is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (middels gemeentelijke vaststelling omgezet naar een beleidskaart) opgesteld. Deze kaarten zijn gebaseerd op een uitgebreid archeologisch bureauonderzoek (Kerkhof, M., E.J. Bult & B. Penning, 2010: Midden-Delfland, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. *Delftse Archeologische Rapporten 100*; raadpleegbaar via www.archeologie-delft.nl).

Het onderhavige plangebied beslaat het merendeel van het gemeentelijk grondgebied. Er is sprake van te veel relevante informatie om in deze toelichting op te nemen. Omdat de informatie reeds is gepubliceerd en digitaal beschikbaar is, wordt hier volstaan met een sterk ingekorte weergave van de beschikbare gegevens.

2.2 Geologie

In de ondergrond van Midden-Delfland liggen verschillende geologische afzettingen waarop archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Binnen de eerste meters van de bodemopbouw liggen de dek- en geulafzettingen van de Laag van Poeldijk, de Gantel Laag en de Hoekpolder Laag (allen onderdeel van het Laagpakket van Walcheren). Tussen en onder deze afzettingen bevinden zich overblijfselen van het Hollandveen Laagpakket. Dieper in de ondergrond bevinden zich de Lagen van Ypenburg en Rijswijk (Laagpakket van Zandvoort) en het Laagpakket van Wormer.

Uit de ruimtelijke verspreiding van bekende archeologische vindplaatsen, in combinatie met de bekende gegevens over de geologische ontwikkeling van Midden-Delfland, blijkt dat men door de eeuwen heen zoveel mogelijk woonde in de droge gebieden: op goed ontwaterde plekken in de veenzones en op de relatief hooggelegen geulafzettingen die het plangebied doorsnijden. Vanwege toenemend menselijk ingrijpen in het landschap werd men vanaf de Late Middeleeuwen minder sterk afhankelijk van het natuurlijke landschap en richtte het bewoningspatroon zich meer naar de nieuw ontstane infrastructuur.

2.3 Archeologie

Op basis van een integrale analyse van geologische, archeologische en historisch-geografische kan een gebied worden verdeeld in zones met verschillende verwachtingen voor het aantreffen van archeologische resten. Omdat het landschap in het verleden belangrijk was als locatiekeuzefactor, vallen de contouren van verwachtingszones vaak (gedeeltelijk) samen met de grenzen van geologische eenheden. Processen van conservering en erosie van archeologische vindplaatsen spelen echter ook een rol bij het definiëren van een archeologische verwachting.

Binnen het plangebied kunnen resten uit de Vroege Prehistorie worden aangetroffen op het Hollandveen Laagpakket. Vanwege de stand van kennis is het niet mogelijk binnen deze afzetting verwachtingsvolle gebieden aan te wijzen. Het veen bevindt zich bovendien diep in de ondergrond, wat de trefkans laag maakt. Daarnaast zal een deel van de resten van bewoning uit de Vroege Prehistorie die mogelijk ooit in het plangebied aanwezig waren verdwenen zijn, als gevolg van het ontstaan van de geulsystemen die later zijn verland tot de geulafzettingen van de Hoekpolder Laag en de Gantel Laag.

Voor vindplaatsen uit de IJzertijd geldt dat deze met name aangetroffen kunnen worden op het Hollandveen Laagpakket in de zuidelijke helft van het plangebied en op de geulafzettingen van de Hoekpolder Laag in het westen van het plangebied. Eventuele vindplaatsen in het noordelijk veengebied zullen zijn geërodeerd als gevolg van het ontstaan van het geulsysteem van de Gantel. In tegenstelling tot de westelijk gelegen geulafzettingen van de Hoekpolder Laag, ontbreken IJzertijdvindplaats op de zuidelijk gelegen geulafzettingen. Ook dit is een gevolg van erosieprocessen.

Voor de Romeinse tijd geldt een lage verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen op het Hollandveen Laagpakket. Dit kan een gevolg zijn van het toenmalige bewoningspatroon, maar ook van latere conserveringsomstandigheden. Het merendeel van de vindplaatsen uit deze periode is afkomstig van de geulafzettingen van de Gantel Laag in de noordelijke helft van het plangebied. Hiervoor geldt een hoge verwachting. Voor de dekafzettingen van de Gantel Laag die zijn ontstaan op de oudere geulafzettingen van de Hoekpolder Laag (in de zuidelijke helft van het plangebied) geldt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de Romeinse tijd.

We weten te weinig van het bewoningspatroon uit de Vroege en het begin van de Late Middeleeuwen om een gedegen verwachting op te kunnen stellen. Het is bekend dat er bewoning plaatsvond in het onderzoeksgebied. Vindplaatsen uit deze tijd zullen onder andere bewaard zijn gebleven onder jongere nederzettingen uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd die op vroege ontginningsboederijen zijn ontstaan.

Vanaf de Late Middeleeuwen werd het bewoningspatroon steeds meer bepaald door de in het plangebied aangelegde infrastructuur, waardoor lintvormige bebouwingszones ontstonden. Daarnaast werden de eerste dorpskernen gevormd. De verwachting voor vindplaatsen vanaf de Late Middeleeuwen is vooral gebaseerd op (betrouwbaar) historisch kaartmateriaal. Op locaties waarvoor dergelijk kaartmateriaal bebouwing toont geldt een hoge archeologische verwachting voor het voorkomen van resten uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd. Daarnaast geldt voor deze periode een hoge verwachting voor de geulafzettingen van de Gantel Laag in het noorden van het plangebied.

2.4 Archeologische medebestemming

Binnen vrijwel het gehele plangebied komen archeologische resten voor, of is sprake van een verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten. Aan vrijwel het gehele plangebied wordt dan ook een archeologische medebestemming toegekend. Er is sprake van 4 verschillende archeologische verwachtingszones. Omdat aan deze zones verschillende vrijstellingen worden gekoppeld, is er ook sprake van vier archeologische medebestemmingen (*afbeelding 1*). Indien bodemverstorende ingrepen de gestelde vrijstellingsgrenzen overschrijden, is archeologisch onderzoek een voorwaarde bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

De bestemmingszones en daaraan gekoppelde vrijstellingsgrenzen wijken af van zowel de gemeentelijke archeologische beleidskaart als van de voorgaande versie van dit bestemmingsplan. Hieronder volgt een korte toelichting.

Sinds het vaststellen van de gemeentelijke beleidskaart en de voorgaande versie van dit bestemmingsplan, heeft op een aantal locaties archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op een aantal van deze plekken geldt dat hier geen archeologische resten meer aanwezig zijn/verwacht worden. Aan deze gebieden wordt dan ook geen archeologische medebestemming meer toegekend.

De zone “Waarde – Archeologie I” omvat de gebieden waarvan bekend is dat er zich archeologische resten bevinden. Sinds het vaststellen van de gemeentelijke beleidskaart en de voorgaande versie van dit bestemmingsplan, heeft op een aantal locaties archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn 4 nieuwe vindplaatsen ontdekt die nog in de bodem aanwezig zijn. Deze locaties zijn toegevoegd aan deze bestemmingszone.

Binnen deze zone moet te alle tijden getracht worden bodemingrepen te voorkomen die tot aantasting van de aanwezige archeologische waarden leiden. Indien dit niet mogelijk is wordt hier een vrijstellingsgrens gehanteerd van bodemverstoring ingrepen tot maximaal 0 m² en 30 cm –maaiveld. Voor deze zone wordt afgeweken van de wettelijk gestelde grens van 100 m² omdat kleine bodemingrepen hier al tot grote verstoring van het bodemarchief kunnen leiden. Daarnaast kunnen relatief kleine onderzoeken hier al veel waardevolle informatie opleveren over de aanwezige resten.

De zone “Waarde – Archeologie II” omvat de gebieden waarvan op basis van historisch kaartmateriaal is vastgesteld dat er bewoning plaatsvond tijdens de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd. Op de beleidskaart en in de vorige versie van dit bestemmingsplan zijn deze gebieden verbeeld als lintbebouwingen en zones met geclusterde bewoning. Hierbinnen bevonden zich echter ook veel percelen waar in historische tijden geen bewoning heeft bestaan en waar eigenlijk ten onrechte sprake was van een beperkte vrijstellingsgrens. In het onderhavige bestemmingsplan zijn binnen deze bestemmingszone enkel de erven opgenomen waarop daadwerkelijk bebouwing staat afgebeeld op historisch kaartmateriaal.

Binnen deze zone zijn bodemingrepen tot 50 m² en 40 cm –maaiveld vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor deze zone wordt afgeweken van de wettelijk gestelde 100 m² omdat hier een zeer hoge dichtheid aan archeologische resten worden verwacht. Hierdoor kunnen kleine bodemingrepen al leiden tot een grote verstoring van het bodemarchief en kunnen relatief kleine onderzoeken al veel waardevolle informatie over het verleden opleveren.

De zone “Waarde – Archeologie III” omvat de geulafzettingen van de Gantel Laag (Romeinse tijd en Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd), de geulafzettingen van de Hoekpolder Laag (IJzertijd t/m Nieuwe tijd), een deel van het zuidelijk veengebied (IJzertijd t/m Nieuwe tijd) en delen van de Abtswoudse en Woudse polder (Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd).

De begrenzing van deze zone wijkt af ten op zichte van de beleidskaart en de vorige versie van dit bestemmingsplan. Enerzijds komt dit doordat de geologische afzettingen nu in meer detail zijn begrensd. Anderzijds doordat de geulafzettingen van de Gantel Laag voorheen aan een strengere vrijstellingsgrens werden gekoppeld (50 m²). In de praktijk bleken onderzoeksgebieden van minder dan 100 m² niet of nauwelijks tot kenniswinst te leiden. Het oprekken van de voormalige vrijstellingsgrens van 50 m² naar de wettelijk geldende 100 m² niet zal dan ook niet leiden tot (noemenswaardig) verlies van archeologische kennis.

In deze zone zijn bodemingrepen tot 100 m² en 40 cm –maaiveld vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Gelet op de aard van en vermoedelijke dichtheid aan archeologische resten, wordt de wettelijk gestelde grens van 100 m² binnen deze zone als passend beschouwd.

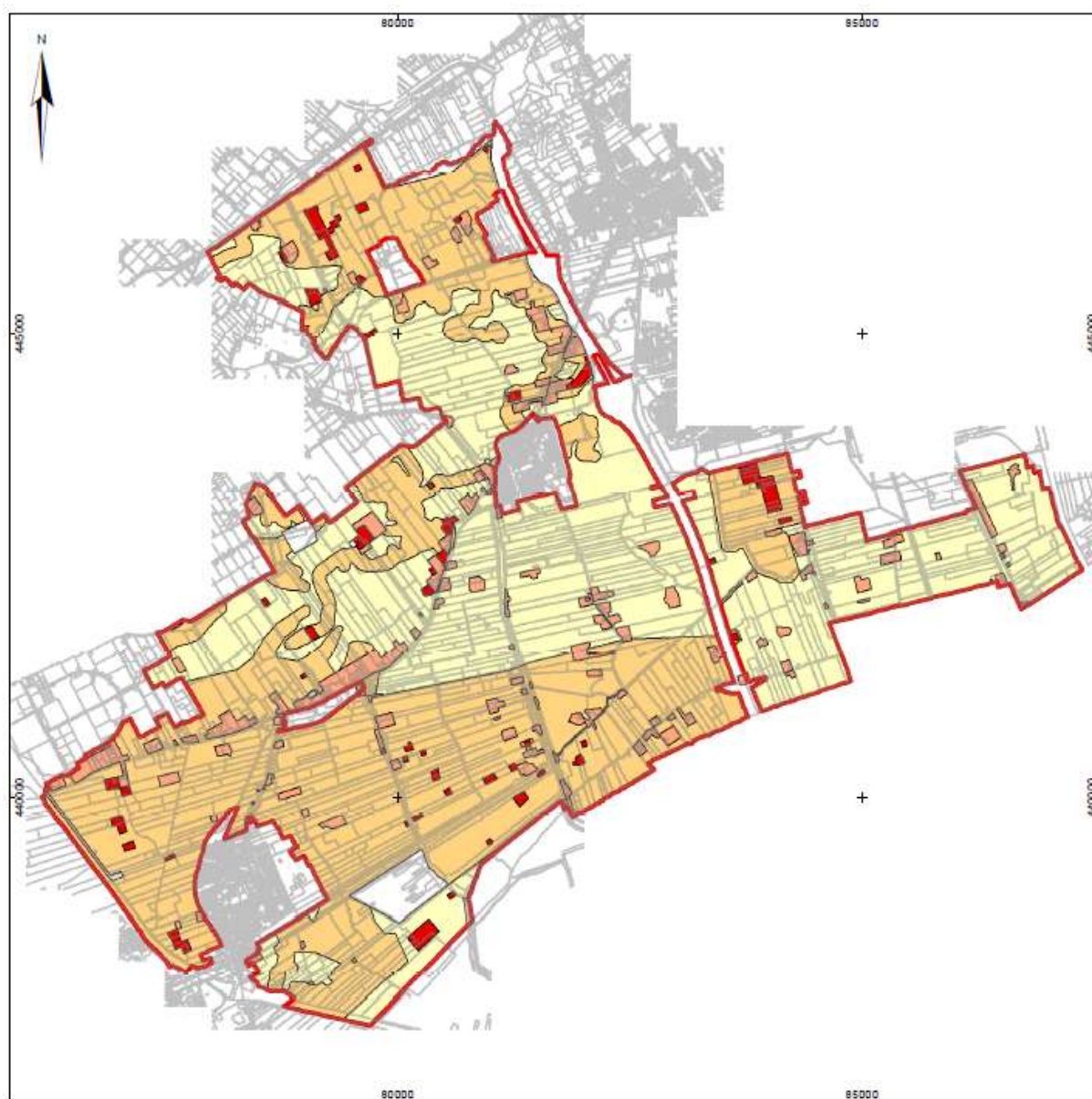
De zone “Waarde – Archeologie IV” omvat de overige delen van het plangebied. Binnen deze zone kunnen archeologische resten voorkomen uit alle genoemde perioden, maar vermoedelijk in een lage concentratie, waardoor de trefkans in het algemeen lager is en de informatiewaarde van onderzoek toeneemt door schaalvergroting. In deze zone is op de archeologische beleidskaart en in de voorgaande versie van dit bestemmingsplan de wettelijk gestelde grens van 100 m² dan ook opgerekt naar 200 m². In de praktijk is echter gebleken dat plangebieden van een dergelijke beperkte omvang niet tot kenniswinst leiden. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dan ook de keuze gemaakt om bodemverstoring ingrepen tot 1,5 hectare en 40 cm –maaiveld vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De keuze voor 1,5 hectare is gebaseerd op de omvang van archeologisch onderzoeken in de regio waarbij sprake is van (noemenswaardige) kenniswinst.

3. Conclusie

Gelet op de schaal van het onderhavige bestemmingsplan is het niet mogelijk om vooruitlopend op de vaststelling ervan eventueel in het plangebied aanwezige archeologische resten te karteren en waarderen. Om een zorgvuldige omgang met archeologische waarden te waarborgen dient in het bestemmingsplan dan ook de waarde “Medebestemming – Archeologie” te worden opgelegd aan het merendeel van het plangebied. Omdat er sprake is van een gevarieerde archeologische verwachting, is er ook sprake van een gedifferentieerd vrijstellingsbeleid.

Het aanvullen van de gemeentelijk archeologische beleidskaart van Midden-Delfland met enkele recente inzichten heeft geleid tot het kaartbeeld dat is weergegeven op afbeelding 1. Conform het gemeentelijk archeologiebeleid dienen er in dit bestemmingsplan 4 medebestemmingszones opgenomen te worden. Binnen de gebieden met een medebestemming is het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden die de aan bestemmingszone gekoppelde vrijstellingsgrens overschrijden, gebonden aan een vergunningstelsel. In de afweging die ten grondslag ligt aan het verlenen van een omgevingsvergunning wordt het belang van het archeologisch erfgoed meegewogen conform het doel van de Erfgoedwet

Daarnaast is te alle tijden, binnen het gehele bestemmingsplangebied, de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (om praktische redenen, bij de gemeente Midden-Delfland). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete. Deze meldingsplicht geldt ook in gebieden waar geen archeologische medebestemming van kracht is en ook voor werkzaamheden die binnen de vrijstellingsgrenzen vallen.



Medebestem

- Plangebied
- Geen medebestemming
- Waarde - Archeologie I
- Waarde - Archeologie II
- Waarde Archeologie III
- Waarde Archeologie IV

Afbeelding 1: de gebieden waaraan de medebestemming archeologie wordt toegewezen. Bodemingrepen zijn vergunningplichtig bij verstoringen die de gestelde vrijstellingsgrenzen overschrijden.

Bijlage 2 Nota Vooroverleg

Registratienummer :
Onderwerp : Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg bestemmingsplan
Buitengebied Gras

NOTA VOOROVERLEG VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN "Buitengebied Gras"

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota vooroverleg met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Gras". In deze Nota worden de binnengekomen reacties van het wettelijk verplichte vooroverleg behandeld.

Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 26 februari 2018. De instanties hebben tot 9 april 2018 de tijd gehad een reactie te geven. Van de aangeschreven instanties hebben er twee een inhoudelijke reactie gegeven. Die reacties leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. In deze nota zijn de reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

2. Resultaten Art.10 Bro vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de volgende instanties toegezonden:

1. Hoogheemraadschap van Delfland
2. Provincie Zuid-Holland
3. Gemeente Delft
4. Gemeente Den Haag
5. Gemeente Rijswijk
6. Gemeente Rotterdam
7. Gemeente Schiedam
8. Gemeente Vlaarding
9. Gemeente Maassluis
10. Gasunie, Legal Assets Projects West
11. Archeologie Delft
12. VWS Pipeline Control b.v.
13. TenneT Zuid-Holland
14. KPN

Van de instantie genoemd onder 1 en 2 is schriftelijk een inhoudelijke reactie ontvangen. De instanties genoemd onder 3, 10 en 11 hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

2.1 Hoogheemraadschap van Delfland

Het hoogheemraadschap heeft de volgende opmerkingen:

1. Waterparagraaf
De waterparagraaf wordt niet aangepast. Indien er wijzigingen zijn in de belangen voor het water ziet het schap die graag omschreven, als er niets wijzigt dan wil men dat ook voor de volledigheid hebben beschreven.

2. Voorwaardelijke bepaling watercompensatie bij afwijking en in bouwvlak
 - a. Bij afwijking van de bouwregels geldt nu steeds dat er dient te worden voorzien in voldoende watercompensatie. Het schap vindt dit niet specifiek genoeg en wil dat er, net als bij andere bestemmingsplannen een voorwaardelijke bepaling wordt opgenomen. Als voorbeeld wordt genoemd het bestemmingsplan Koningshoek in Maasland.
 - b. Bij de bestemming agrarisch met waarden is het toegestaan om het hele bouwvlak te bebouwen. Dit kan gaan om een substantiële extra hoeveelheid verharding aangezien de bouwvlakken in het gebied vaak veel groter zijn dan de huidige bebouwing. Het schap ziet dan ook graag dat de extra verharding wordt gecompenseerd. Dit geldt ook voor diverse bestemmingen recreatie en een wijziging van Agrarisch met Waarden naar de bestemming Kamperen.
 - c. Verder wijst het schap er op dat bij meerdere artikelen er geen afwijking van de bouwregels wordt genoemd, onder andere bij Gemengd, Horeca en Recreatie. Men vraagt of het niet mogelijk is hier af te wijken en zo ja wordt er dan voldaan aan de watercompensatie.
3. Gemalen

Het schap merkt op dat de herziening het mogelijk maakt dat om gemalen binnen de huidige bestemming te plaatsen. Gevraagd wordt of dit inclusief de ombouw, wegen, hekken etc. is.

Aanvullend is gevraagd de gemalen Klaas Engelbrechtspolder en Dorppolder op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie:

Punt 1. De waterparagraaf wordt inderdaad niet aangepast. Dit zal worden genoemd.

Punt 2.

- a. De voorwaardelijke bepaling, zoals ook opgenomen in het bestemmingsplan Koningshoek in Maasland zal worden opgenomen.
- b. De extra compensatie van verharding bouwvlak in de bestemming agrarisch met waarden wordt niet meegenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 zijn de bouwvlakken al meegenomen in de bergingscapaciteit van de polders. Bij vaststelling van een nieuw bestemmingplan zal dit opnieuw worden gezien omdat die berekening kan veranderen.
- c. Voor de bestemmingen Gemengd etc. gelden uiteraard wel de algemene afwijkingsregels. Ook hiervoor geldt dat dit bij een nieuw bestemmingsplan opnieuw zal worden gezien daar er op grond van de keur van het waterschap al voldoende bescherming is.

Punt 3. Voor het gemaal Klaas Engelbrechtspolder is de vergunning verleend. Het gemaal zal worden opgenomen in de plankaart. Het gemaal Dorppolder is nog niet vergund en de vergunningverlening wordt gecoördineerd door de gemeente Westland. Afronding van deze procedure wordt nu eerst afgewacht.

2.3 Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft de volgende opmerkingen:

1. Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stelt dat in de regels veelvuldig wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid inzake ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt echter mogelijk onvoldoende rekening gehouden met de specifieke vereisten over ruimtelijke kwaliteit genoemd in de Verordening Ruimte. Gevraagd wordt dan ook voor enkele functiewijzigingen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat er voor de provincie een nader beoordelingsmoment kan zijn. Dit geldt voor de artikelen 3.84 en 3.85.

2. Kleinschalige zonnevelden

In artikel 3.8.9 wordt voorzien in kleinschalige zonnevelden. Deze mogelijkheid en de voorwaarden daarbij sluit niet aan bij de uitgangspunten van de provincie.

In de binnenkort vast te stellen herziening van de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn hierover een aantal uitgangspunten opgenomen: een terughoudende benadering van gebruik van de openbare ruimte is op zijn plaats, in combinatie met een stimulerende benadering voor de bebouwde ruimte. Buiten stads- en dorpsgebied hebben zonnepanelen op daken de voorkeur. Daarnaast is er een voorkeur voor panelen binnen de bouwvlakken.

Inrichtingsprincipes inzake zonnevelden en ruimtelijke kwaliteit worden nader uitgewerkt in een door de provincie op te stellen handreiking.

3. Ruimte voor ruimte

In het provinciale beleid wordt al enige tijd geen gebruik meer gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling. Deze is opgegaan in de regeling voor ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe initiatieven worden hieraan dan ook getoetst. Wenselijk is daardoor dat nieuwe initiatieven via de weg van een wijzigingsbevoegdheid aan de provincie worden voorgelegd. Artikel 3.8.7 dient dan ook te worden vormgegeven als wijzigingsbevoegdheid.

4. Molenbiotopen

Artikel 50.1 komt niet overeen met de regeling molenbiotopen in artikel 2.3.3 van de verordening. Dit betekent dat er nu eerder kan worden afgeweken van de verordening.

In artikel 50.1.2 wordt er ten onrechte van uitgegaan dat bij een ontwikkeling in het buitengebied, en een molen in stedelijk gebied, de (stedelijke) 1 op 30 regel geldt. Dat is onjuist.

5. Planologische beperkingen in relatie tot beoogde werkzaamheden aan de N468

De provincie is voornemens om groot onderhoud te plegen aan de provinciale weg N468 en deze op te waarderen wat betreft mogelijke verkeersbelasting, stabiliteit en verbetering van het weglichaam. Enkele maatregelen, zoals het plaatsen van damwanden passen niet binnen het bestemmingsplan. Verzocht deze werkzaamheden binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Reactie:

Punt 1. De bedoelde artikelen zijn wijzigingsbevoegdheden.

Punt 2. De gemeente kan uiteraard niet uitgaan van nog door de provincie vast te stellen beleid. In de regels zal desondanks een bepaling worden opgenomen waarin burgemeester en wethouders de Visie Ruimte en Mobiliteit in acht zullen nemen.

Punt 3. Artikel 3.8.7 zal als wijzigingsbevoegdheid worden weergegeven.

Punt 4. De artikelen 50.1 en 50.1.2 zullen in overeenstemming worden gebracht met de Verordening Ruimte en Mobiliteit.

Punt 5. Er zal in het bestemmingsplan een algemene bevoegdheid voor burgemeester en wethouders worden opgenomen zodat zaken ten aanzien van de N468 kunnen worden vergund binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan.

3. Conclusie

De zienswijzen ingediend door waterschap en provincie leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan zoals omschreven in de reacties.

Schipluiden, 8 mei 2018

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland,
De secretaris, de burgemeester,

Martien Born

Arnoud Rodenburg

Bijlage 3 Nota beantwoording zienswijzen

DUMMY

