

Uitwerkingsplan

Keenenburg III - Tramkade

Gemeente Midden Delfland

Uitwerkingsplan

Keenenburg III - Tramkade

Gemeente Midden Delfland

TOELICHTING

Toelichting, behorende bij het “Uitwerkingsplan Keenenburg III - Tramkade”
van de gemeente Midden-Delfland

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Midden-Delfland

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht, juni 2011

Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Juli 2010
03	Ontwerp	December 2010 (ter inzage) Juni 2011 (ter vaststelling)
04	Vaststelling B&W	

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING		1
	1.1	Aanleiding	1
	1.2	Leeswijzer	1
2	GEBIEDSBESCHRIJVING		3
	2.1	Ligging	3
	2.2	Omgeving plangebied	3
	2.3	Infrastructuur	4
3	PLANBESCHRIJVING		5
	3.1	Stedenbouwkundige inpassing	5
	3.2	Verkeerskundige aspecten	5
	3.3	Architectuur	6
	3.4	groen	6
4	BELEID		9
	4.1	Nationaal Beleid	9
	4.2	Provinciaal Beleid	10
	4.3	Gemeentelijk Beleid	11
5	OMGEVINGSASPECTEN		15
	5.1	Flora en fauna	15
	5.2	Watertoets	17
	5.3	Bodem	19
	5.4	Luchtkwaliteit	20
	5.5	Wegverkeerslawaaï	21
	5.6	Externe veiligheid	22
	5.7	Cultuurhistorie en archeologie	22
	5.8	Kabels en leidingen	24
6	ECONOMISCHE HAALBAARHEID		25
7	KEUZE VAN BESTEMMINGEN		27
8	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID		29
	8.1	Overleg artikel 3.1.1 Bro	29
	8.2	Zienswijzen	29
	8.3	Wijzigingen richting vaststelling	29



BIJLAGEN

1. Verkeersplan Keenenburg III, rapportnummer: 3971c02, 19 mei 2010, Mobycon;
2. Implementatie flora- en faunawet bij inrichting locatie Keenenburg III, 6 juni 2010, gemeente Midden-Delfland
3. Milieukundig (water)bodemonderzoek Hoek Tiendweg Tramkade te Schipluiden, 18 september 2009, IDDS;
4. Nader bodemonderzoek, locatie: Tramkade/Tiendweg te Schipluiden, 6 november 2009, IDDS;
5. Plan Keenenburg III, Waardering en selectieadvies, projectcode MD101, 13 oktober 2009, Erfgoed Delft e.o.;
6. Nota overleg artikel 3.1.1 Bro Ontwerp-uitwerkingsplan Keenenburg III – Tramkade;
7. Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerp-uitwerkingsplan Keenenburg III – Tramkade.

1 Inleiding

Dit document vormt de toelichting op het “Uitwerkingsplan Keenenburg III – Tramkade”. Het uitwerkingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit uitwerkingsplan uiteen gezet.

1.1 AANLEIDING

Het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007, dat ten grondslag ligt aan dit uitwerkingsplan, is door de raad van de gemeente Midden-Delfland op 27 januari 2009 vastgesteld en op 20 mei 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. Het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 (hierna ook wel moederplan genoemd) is in werking getreden en daarmee vigerend.

Het moederplan bevat 2 typen uitwerkingsverplichtingen, één met betrekking tot het uitwerken van een woonbestemming en één met betrekking tot een kantoorbestemming. Voor de kantoorbestemming is reeds een uitwerkingsplan vastgesteld, waarmee het gemeentehuis en de brandweerkazerne juridisch-planologisch mogelijk zijn gemaakt. Het plangebied van dat uitwerkingsplan ligt ten noorden van het plangebied van dit uitwerkingsplan.

Met dit uitwerkingsplan wordt beoogd om uitvoering te geven aan de uit te werken woonbestemming. De in het moederplan opgenomen uitwerkingsbepalingen scheppen de juridisch-planologische randvoorwaarden om de ontwikkeling van nieuwe woningen en bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen mogelijk te maken. Het beoogde gebruik van de locatie is vastgelegd (wonen) en in het bijbehorende bestemmingsartikel zijn bepalingen (uitwerkingsregels) opgenomen voor de concrete uitwerking van dit gebied. Het definitieve planologisch kader wordt middels dit plan juridisch verankerd.

Met het voorliggende uitwerkingsplan voldoen burgemeester en wethouders aan de uitwerkingsverplichting die bestaat op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 LEESWIJZER

Het analoge bestemmingsplan bestaat uit regels en de los bijgevoegde plankaart en gaat vergezeld van een toelichting met bijlagen. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding van waaruit de regels en toelichting oproepbaar zijn.

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving ervan. In hoofdstuk drie wordt vervolgens een beschrijving van de plannen binnen het plangebied weergegeven.

Hoofdstuk vier beschrijft het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving. Ook wordt in dit hoofdstuk specifiek op waterbeleid ingegaan.

In hoofdstuk vijf zijn de verschillende omgevingsaspecten, zoals lucht, geluid en archeologie, beschreven. De onderzoeksgegevens en de beleidsoverwegingen komen hierin aan bod.

Hoofdstuk zes gaat in op de financiële uitvoerbaarheid van het plan, waarna in hoofdstuk 7 de regels van dit uitwerkingsplan met de uitwerkingsregels worden vergeleken.

In hoofdstuk acht tenslotte wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied Keenenburg III ligt in Schipluiden in de gemeente Midden-Delfland. De gemeente telt 8 kernen, met als grootste Den Hoorn, Maasland en Schipluiden. De gemeente heeft 17.892 inwoners (1 januari 2010, bron: opgave gemeente) en heeft een oppervlakte van 49,38 km². Op 1 januari 2004 werden de gemeenten Schipluiden en Maasland samengevoegd tot de nieuwe gemeente Midden-Delfland. Midden-Delfland is de eerste Nederlandse gemeente die sinds 2008 het Cittaslow keurmerk mag uitdragen, omdat zij op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit goed scoort.

2.1 LIGGING

Het plangebied Keenenburg III ligt op de grens tussen het dorp en het landschap, aan de rand van de kern van Schipluiden. De Gaag is de belangrijkste kwaliteitsdrager van het plangebied. De veendijk met het pad Tramkade en de Gaag vormen de westrand van het plangebied. Het hoogteverschil van ruim twee meter tussen de Gaag en de locatie is karakteristiek voor het landschap.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de locatie van het te ontwikkelen gemeentehuis en de brandweerkazerne. Aan de zuidzijde sluit de wijk Keenenburg aan op de locatie. Een karakteristieke wilgenlaan (Laantje van Moerman) en de waterloop vormen een scheiding tussen de huidige en de nieuwe woningbouwlocatie. De oostzijde wordt begrensd door de woningbouw aan de Anna van Raesfeltstraat. De Anna van Raesfeltstraat loopt dood ter hoogte van het voetpad richting het voormalige pannenkoekenhuis. Dit pannenkoekenhuis is gesloopt.

Het plangebied voor woningbouw wordt nu gebruikt als een weide voor lammetjes en geitjes. De sloten binnen het plangebied mogen gedempt worden aangezien er voldoende waterberging in de omgeving is. Binnen het plangebied staat een aantal oude fruitbomen.

De Veendijk

De Gaag is één van de oude afwateringsvaarten van Midden-Delfland en heeft nog steeds die functie. In verband met het onderhoud van de dijk moet de dijk ter plaatse van de woningbouw- en de gemeentehuis-/brandweerlocatie verzwakt worden. Deze activiteit vindt plaats alvorens er gebouwd kan worden. Nadat het onderhoudswerk heeft plaatsgevonden bedraagt de afstand van de oeverlijn tot de teen van de dijk 26 meter. De afstand tussen bebouwing en de boveninsteek van het talud moet minimaal 12 meter zijn. Deze afstand is een resultaat van de afspraken met het Hoogheemraadschap. De terreinhoogte van 2.10m-NAP is het niveau van de kruin van de weg (Anna van Raesfeltstraat). Het nieuwe niveau van de dijk wordt NAP +0.20m (Tramkade). Het hoogteverschil is 2,30 meter.

Bij het Hoogheemraadschap is een aanvraag watervergunning ingediend voor het ophogen van het peil van de veendijk. Dit om meer tekening van de kade ten opzichte van de tuin van het gemeentehuis te bewerkstelligen. Deze vergunning is echter nog niet verkregen. Daarnaast is nog niet zeker of deze verhoogde kade ook bij de woningen zal worden toegepast. Indien dit gewenst is, zal een watervergunning worden aangevraagd.

2.2 OMGEVING PLANGEBIED

De kern Schipluiden is een historisch dorpslint met pandsgewijze, dorpse bebouwing. De waterloop de Gaag vormt de ruggengraat van het dorp, waarlangs de bebouwing zich heeft ontwikkeld. Het profiel van het lint is asymmetrisch. De Gaag is de beeldbepalende watergang door het dorp Schipluiden. Staand op de woningbouwlocatie, kijkend in zuidwestelijke richting, ontvouwt zich een historisch panorama over de veendijk, de Gaag, de boerderij en op de achtergrond de dorpskern met kerktoren.

Twee bruggen, een hefbrug voor de auto-ontsluiting van de sportvelden en het toekomstige gemeentehuis, de brandweerkazerne en een fietsbrug, overkluizen nabij de locatie de Gaag. De Tramkade langs de Gaag wordt veel door wandelaars gebruikt, maar ook door fietsers richting Delft.

De aangrenzende woningbouw aan de Anna van Raesfeltstraat bestaat uit geschakelde woningen en drie vrijstaande woningen. De geschakelde woningen aan de zuidzijde grenzen met de tuinen aan de sloot. De woningen zijn gebouwd in de jaren tachtig en negentig. De uitbreidingswijken met rijwoningen hebben een sobere opzet.



2.3 INFRASTRUCTUUR

De locatie ligt vlakbij de belangrijkste verkeersroute van Midden-Delfland, de Rijksstraatweg. Van hieruit wordt Schipluiden ontsloten via de Dorpsstraat die aan de overzijde van de Gaag langs het plangebied loopt. De woningbouwlocatie wordt via de Tiendweg en de Anna van Raesfeltstraat bereikbaar gemaakt. Om te voorkomen dat door de nieuwbouw de verkeersdruk op de bestaande wijk Keenenburg zal toenemen, wordt overwogen een knip op de brug te plaatsen waardoor doorgaand verkeer niet mogelijk is.

Naast de langzaam verkeersroute over de tramkade langs de Gaag ligt er een fietspad op het oude tracé van de tram, deels in het te ontwikkelen gebied voor woningbouw. Daarnaast bevindt zich buiten het plangebied een bushalte aan de Rijksstraatweg. Momenteel wordt ingezet op de aanleg van een extra bushalte op de Dorpsstraat nabij de Kerkpolderbrug, dit met het oog op de bezoekers van het nieuwe gemeentehuis.

3 Planbeschrijving

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie is onderdeel van een grotere ontwikkeling samen met het gemeentehuis en de brandweerkazerne. Het ontwerp van het gemeentehuis staat vast en is mede bepalend geweest voor het ontwerp van de woningbouwlocatie. Het gemeentehuis vormt een zelfstandige, landschappelijk georiënteerde enclave. De woningbouw sluit ruimtelijk en architectonisch aan bij de bestaande bebouwing van het dorpslint en de woonwijk Keenenburg.

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

De nieuwe woningbouw vormt de derde ontwikkelingsfase van de wijk Keenenburg en een uitbreiding van de bestaande woningvoorraad van Schipluiden. Het totaal aantal woningen op de nieuwbouwlocatie kan variëren van 19 tot 20, afhankelijk van het mogelijk samenvoegen van twee kavels, de zogenoemde masterkavels in de zuidwest hoek van de locatie. Ruimtelijk en in typologie sluit de woningbouw aan op de dijk, op de lintbebouwing langs de Gaag en op polderniveau op de woonwijk Keenenburg. Wat betreft korrelgrootte, oriëntatie en woningtypologie is met dit plan aangesloten op de omliggende bebouwing.

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen wonen: wonen op de dijk, wonen aan de Anna van Raesfeltstraat en vrijstaande woningen op zogenoemde 'masterkavels'. Voor de drie woningtypen zijn kavelpaspoorten als richtlijn uitgewerkt. Het paspoort geeft de kwalitatieve uitgangspunten weer voor de verschillende situaties.

Het stedenbouwkundig plan, met de daarin te onderscheiden deelgebieden, legt een duidelijke relatie met het landschap. De woonbebouwing langs het water volgt de loop van de Gaag, aansluitend op de karakteristieke losse en speelse situering van de bebouwing, zoals het aangrenzende deel van het dorpslint is opgebouwd. De woonbebouwing aan de Anna van Raesfeltstraat en de kavels aan de zuidzijde volgen het agrarische verkavelingspatroon. Daarmee sluit de typologie van de woonbebouwing aan op de bestaande woningbouw aan de overzijde van de straat. De wilgenlaan aan de zuidzijde wordt als karakteristiek element doorgetrokken tot aan de Anna van Raesfeltstraat.

De keuze om aan te sluiten bij het gestrooide beeld is bepalend voor de situering en de rooilijnen van de woonbebouwing op de dijk. De woningen langs de Gaag staan met afwisselende richtingen, niet parallel maar onder een hoek ten opzichte van de oeverlijn van de Gaag. De hoofdentrees van de woningen liggen aan de Gaagzijde. De woningen zijn vrijstaand en/of twee-onder-een-kap woningen, bij voorkeur een combinatie van beide.

3.2 VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

De inrichting van de openbare ruimte zorgt voor samenhang met de directe omgeving en dus ook met het toekomstige gemeentehuis en de brandweerkazerne. De hoofdstructuur of het raamwerk van de openbare ruimte bestaat uit de onderdelen: Gaag/Tramkade, de Anna van Raesfeltstraat en de dwarsverbindingen. Alle wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als ertoeegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. De inrichting van de wegen zal worden uitgevoerd conform de inrichtingseisen van het concept Duurzaam Veilig.

3.2.1 Ontsluiting

De woningbouw wordt ontsloten via de Tiendweg en de Anna van Raesfeltstraat. Om doorgaand verkeer als gevolg van de extra woningbouw door de wijk Keenenburg te voorkomen, is een knip op de brug van de Anna van Raesfeltstraat geplaatst. De woningbouw wordt ontsloten middels een 'lus' vanaf de Anna van Raesfeltstraat. De straat wordt als een smalle straat van 3,5 m uitgevoerd met eenrichtingsverkeer. Dit onderstreept het informele karakter. De inrichting is zonder trottoirs. Het pad is zowel het domein van de voetganger als van de automobilist.

Door Mobycon is een onderzoek uitgevoerd naar de (toekomstige) verkeerskundige ontsluiting van het plangebied. Het onderzoek richt zich op de bestaande wegen die de locatie in de toekomst ontsluiten. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. De belangrijkste conclusie heeft de volgende strekking:

Geconcludeerd wordt dat de verkeerstructuur, de bestaande wegen, bij de te verwachten intensiteiten niet tot gevaarlijke situaties leidt. De straten, zowel de Tiendweg als de Anna van Raesfeltstraat, bestaan hierbij uit 5,5 meter brede wegen, in klinkerverharding. Mobycon adviseert het verkeer op beide wegen gemengd te laten rijden.

3.2.2 Parkeren

De parkeernorm voor de woningbouw is 1,5-2 ppl/woning. Hierbij worden 11 parkeerplaatsen aan de Anna van Raesfeltstraat toegekend aan de bestaande woningen. Het parkeren langs de Anna van Raesfeltstraat is deels opgelost op eigen terrein van de woningen, deels op de parkeerplaatsen langs de straat (brede stoepen). Bij de woningen op de dijk is er minimaal één parkeerplaats op het eigen kavel, deze wordt in het talud van de dijk of in het voorgebied van de onderbouw ingepast. Ook bij de 'masterkavels' is er minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein.

De bezoekersparkeerplaatsen zijn aan de rand van de boomgaard gesitueerd, in de zone voor kabels en leidingen. Ze zijn uitgevoerd in halfopen verharding of grastegels. Ook in de centrale groenzone zijn 6 bezoekersparkeerplaatsen gesitueerd.

In het eerder genoemde onderzoek van Mobycon is ook onderzocht of het geplande aantal parkeerplaatsen toereikend is. Daarin trekt Mobycon de conclusie dat er voldoende parkeerplaatsen zijn, zowel eigen plaatsen als de straatparkeerplaatsen, om aan de parkeervraag te voldoen."

3.2.3 Langzaam verkeer

De dijk langs de Gaag (Tramkade) is de belangrijkste voetgangersverbinding tussen het dorp en het gemeentehuis. Over dit voetpad kan ook gefietst worden. Drie dwarsverbindingen vormen een verbinding tussen de hoger gelegen dijk, de woningbouw, de sportvelden en het park. Deze drie dwarsverbindingen zijn voor alle goed bereikbaar. Het "Laantje van Moerman" is naar de kade toe niet door invaliden en kinderwagens te gebruiken, vanwege de trap op de kade. Deze routes sluiten aan op de doorgaande fietsroute die ten oosten van de locatie loopt. Het fietspad over het oude tramtracé wordt vervangen door een fietspad langs de Anna van Raesfeltstraat en het tramtracé verdwijnt hiermee ter hoogte van de locatie. Dit fietspad is onderdeel van het hoofdfietsnetwerk.

3.3 ARCHITECTUUR

In het beeldkwaliteitsplan zijn eisen opgenomen voor de architectuur. Uitgangspunt is dat er wordt aangesloten op de bestaande woningen in de directe omgeving, aan de Gaag of de woningen in Keenenburg. De woningbouw vormt in schaal, korrelgrootte en verschijningsvorm een geleidelijke overgang van de kleinschalige woonbebouwing in het dorp naar de schaal van het gemeentehuis. In architectuur is de locatie één geheel, met nuances in uitwerking van de verschillende randen. Hiermee kan de woningbouw in architectuur en materialisering een schakel vormen tussen het dorp en het gemeentehuis. Alle woningen worden uitgevoerd met daken van grijze pannen (aansluiting op de daken van woningen in Keenenburg en langs de Gaag) en gevels in rode of donkere baksteen.

Ook de (beeldbepalende) erfafscheidingen van de woningen dragen bij aan de samenhang van het plan en worden daarom op een bijzondere manier uitgevoerd. Ter hoogte van de woningbouwlocatie dient een karakteristieke groene heg als erfafscheiding.

De eisen betreffende architectuur zijn in het beeldkwaliteitsplan verder gespecificeerd naar de drie verschillende typen woningen.

Wonen op de dijk is gekarakteriseerd als expressieve architectuur met een uitgesproken kapvorm. Binnen dit type is verder typerend, samenhang in architectuur, individualiteit door details, uitbouwen etc.

Wonen langs de Anna van Raesfeltstraat wordt gekarakteriseerd door ingetogen architectuur, maar met een uitgesproken kapvorm. Verder is ook hier typerend, samenhang in architectuur en individualiteit door details.

Wonen op een Masterkavel wordt gekarakteriseerd door moderne architectuur met natuurlijke materialisering. Typerend voor deze woningen is ingetogen individualiteit en luxe uitstraling.

3.4 GROEN

Het stedenbouwkundig plan legt een relatie met het landschap door de landschapsrichtingen in de verkaveling op te nemen. Binnen het plangebied en de locatie van het te ontwikkelen gemeentehuis en de brandweerkazerne worden een aantal groene doorzichten vrij gehouden van bebouwing om zo de relatie met het landschap zichtbaar te houden.

3.4.1 Groen en speelvoorzieningen

De locatie is gescheiden van het gemeentehuis door een ruime groenzone loodrecht op de Gaag. Dit is één van de doorzichten. Het huidige voetpad wordt indien mogelijk gehandhaafd met het huidige talud. Deze groenzone zorgt tevens voor een visuele relatie tussen de Dorpsstraat en het open landschap ten oosten van de locatie. In deze zone staat een beeldbepalende grote treurwilg, die gehandhaafd dient te blijven. Deze groenzone ligt in het plangebied van het gemeentehuis.

De zuidelijke rand van het plangebied van de woningbouw wordt gevormd door een wilgenlaan ter plaatse van het Laantje van Moerman. Dit laantje met sloten aan weerszijden vormt een cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit tussen de bestaande en de nieuwe woningbouw en vormt tevens een zichtlijn naar het landschap. De groenzones vormen één geheel met het groen langs het water en zorgen voor een landelijk karakter van het wonen.

In het midden van de woningbouwlocatie staan oude fruitbomen. Getracht wordt om deze te handhaven. Indien dat niet mogelijk is, worden in de nieuwe situatie oude streekeigen appel- en perenbomen geplant. De bestaande sloot vormt een overgang tussen het groengebied en de tuinen van de woningen aan de Anna van Raesfeltstraat. Het beeldkwaliteitsplan wat is opgesteld voor de ontwikkeling van Keenenburg III stelt dat, de tuinen gelegen aan de sloot, open dienen te blijven zonder erfafscheiding.

In de boomgaard wordt een speelplaats voor kleine kinderen ingericht. De uitwerking van de speelplaats is onderdeel van het inrichtingsplan dat in een later stadium gemaakt zal worden.

4 Beleid

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de grenzen waarbinnen de buurt wordt gerealiseerd en het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.1 NATIONAAL BELEID

Voor het plangebied zijn de volgende opgaven uit de realisatieparagraaf en Nota Ruimte van belang:

- streven naar bundeling van de verstedelijking;
- vrijwaren van het buitengebied voor verdere verstedelijking;
- omvormen van de voormalige rijksbufferzones (waaronder Midden-Delfland) naar groene gebieden met mogelijkheden voor ontspanning en (dag)recreatie.

4.1.1 Realisatieparagraaf

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk.

In het document worden de PKB's ingedeeld in drie categorieën: "netwerken en steden", "water en groen" en "gebieden en thema's".

Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het project bij kan dragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

Conclusie

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is getoetst aan de verschillende PKB's. De planlocatie is niet gelegen binnen één van de gebiedsthema's. Wel zijn een aantal thema's binnen 'water en groen' en 'netwerken en steden' van belang. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen die het Rijk in de betreffende PKB's heeft gesteld.

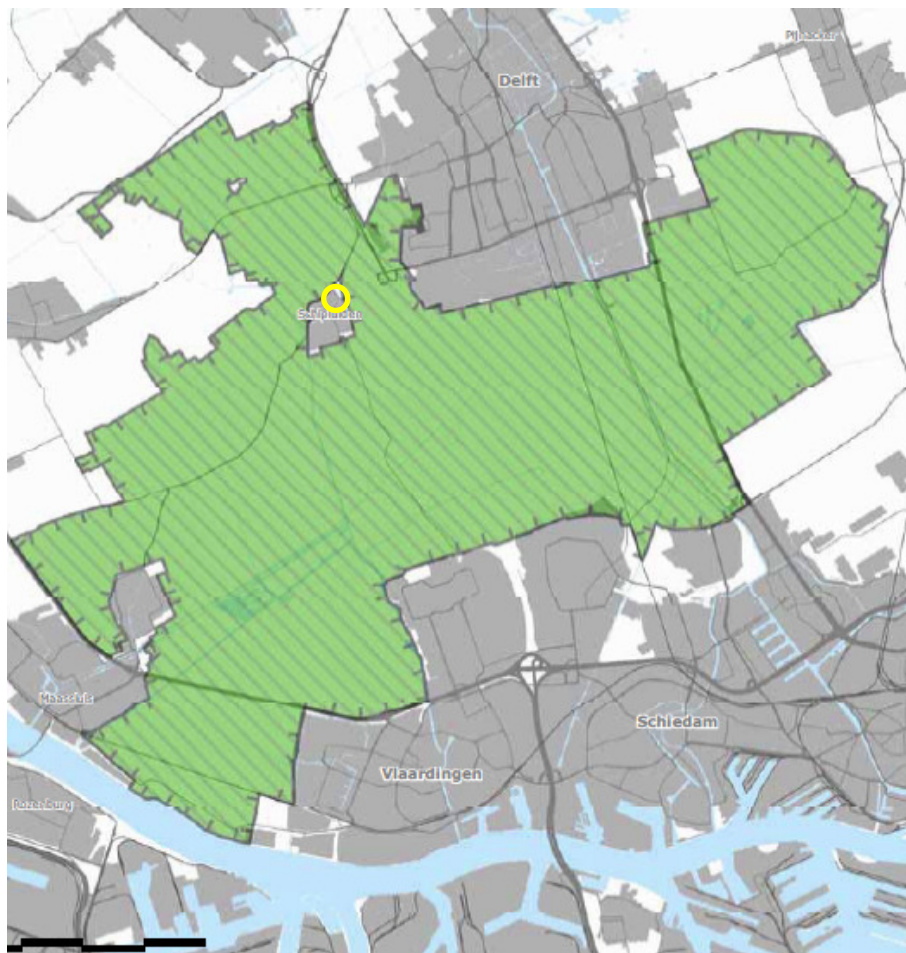
4.1.2 AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden.

Het ontwerp voor de AMvB bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. Het betreft een beperkt aantal van de beslissingen van wezenlijk belang (en evt. concrete beleidsbeslissingen) uit de Nota Ruimte, evenals uit de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

De AMvB Ruimte is nog niet vastgesteld en in werking getreden. De inwerkingtreding is voorzien voor medio 2010. De AMvB Ruimte blijft uiteindelijk niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's. Ook het nieuwe rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de AMvB, mogelijke de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Nationaal Waterplan.

Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. Wel is in de nabijheid de rijksbufferzone Midden-Delfland (kaart 1f AMvB) geprojecteerd (zie Figuur 1). De bebouwde kom van Schipluiden valt niet binnen deze zone. De bufferzone is door het rijk vastgesteld om het kerndoel van behoud van de aanwezige kwaliteiten te bereiken.



Figuur 1. Rijksbufferzone Midden-Delfland, plangebied aangeduid. Bron: AMvB Ruimte.

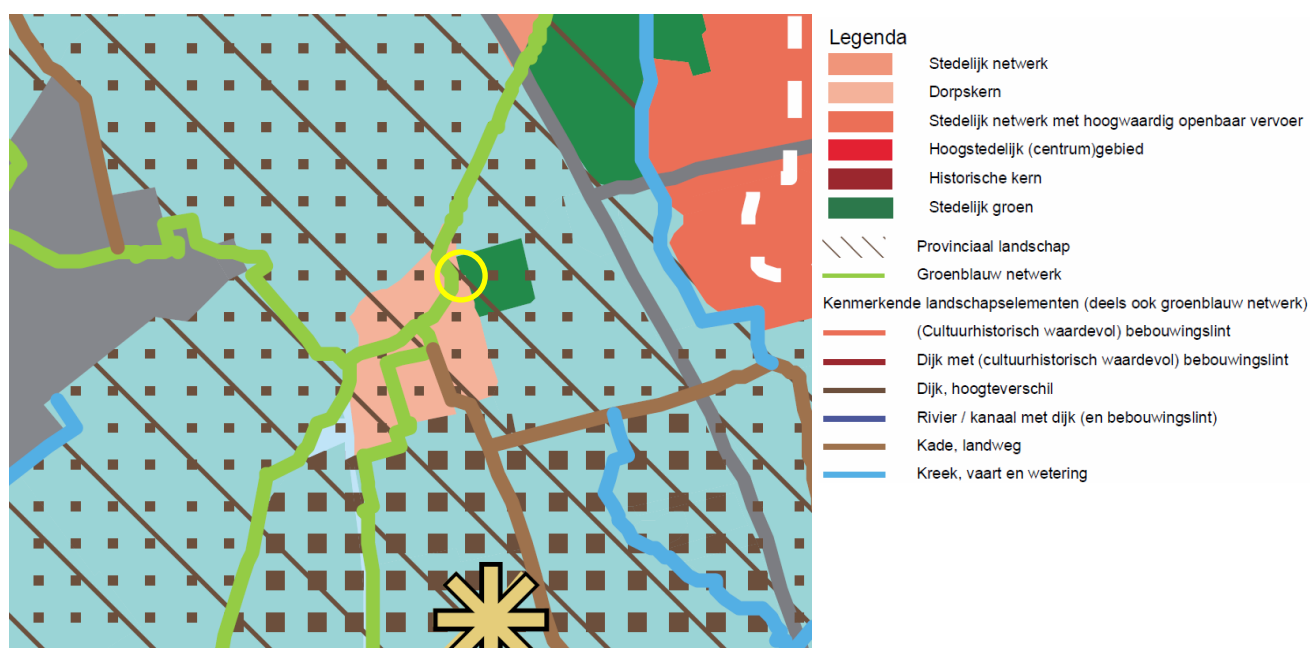
4.2 PROVINCIAAL BELEID

In de Visie op Zuid-Holland, vastgesteld op 2 juli 2010, is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk stads- en dorpsgebied. Verstedelijking is toegestaan binnen deze aanduiding. Schipluiden maakt onderdeel uit van het gebied dat is aangewezen als Provinciaal landschap (arcering op functiekaart, zie Figuur 2). Deze status is bedoeld om de gebieden te beschermen én te ontwikkelen als recreatief aantrekkelijke en economisch duurzame landschappen met een inzet op verbrede landbouw en verbetering van de recreatieve kwaliteit. De gebieden zijn gekozen omdat de stedelijke druk hier groot is vanwege de inklemming tussen stedelijke gebieden. De ligging nabij de stad biedt kansen voor verbetering van de recreatiemogelijkheden voor veel inwoners. De provinciale landschappen vormen de basis voor de Zuidvleugelgroenstructuur en ze waarborgen voor een groot deel de balans tussen stad en land.

Het bebouwde gebied van Schipluiden valt ook binnen de aanduiding "kroonjuweel" (bruine blokjes op Figuur 3). De Visie op Zuid-Holland beschrijft deze gebieden als volgt: "Gebieden binnen de topgebieden cultureel erfgoed waar cultuurhistorische en landschappelijke waarden in zeer sterke mate en in onderlinge samenhang bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek."



Figuur 2. Uitsnede functiekaart, locatie globaal omcirkeld. Bron: Visie op Zuid-Holland.



Figuur 3. Uitsnede kwaliteitskaart. Bron: Visie op Zuid-Holland.

Conclusie

De ontwikkeling van de locatie Keenenburg III doet geen afbreuk aan de door de provincie aangegeven waarden en is ook niet in strijd met de aangegeven functies. Geconcludeerd kan worden dat het plan binnen het provinciaal beleid past. Het plan draagt bij aan de gewenste verbetering van de recreatiemogelijkheden, door het in stand houden van de recreatieve langzaam verkeersroute over de Tramkade.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

Het gemeentelijke beleid is met name gericht op het behouden en zo mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarden die Schipluiden bezit. Wijzigingen en nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk passen in de oorspronkelijke karakteristiek van de bebouwing.

Een ander uitgangspunt van de gemeente is het behouden en versterken van de landelijke sfeer en de recreatieve positie die Midden-Delfland inneemt in de Zuidvleugel van de Randstad.

Het totale beeldkwaliteitsplan (25 februari 2009), voor zowel het gemeentehuis als de woningbouwlocatie, wordt vanwege vele overlappende aspecten en de noodzaak om de dijkverzwaring in één keer uit te voeren, door de afdeling Openbare Werken getoetst aan diverse technische en functionele criteria. Functionele criteria zijn bijvoorbeeld eisen die voortkomen uit het gemeentelijk beleid (parkeren, verkeer- en vervoer, waterhuishouding, ondergrondse infrastructuur etc.), het gewenste programma en de haalbaarheid (financieel, bouwtechnisch, etc). Technische randvoorwaarden hebben vooral betrekking op de dijkverzwaring en de eisen t.a.v. bouwen op of aan de dijk.

4.3.1 Basis voor kwaliteitsbeleid

In het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Midden-Delfland is veel aandacht voor het landschappelijke, cultuur-historisch waardevolle open weidegebied. Daarnaast is er veel aandacht voor de historische kernen. Beide aspecten zijn van belang voor deze locatie en zijn onderdeel van het beeldkwaliteitsplan dat voor dit plangebied is opgesteld.

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van de beeldkwaliteit is vooral de relatie tussen het voorontwerp bestemmingsplan (2007), het welstandsbeleid (Welstandsnota Gemeente Midden-Delfland 2004) en het Groenbeleidplan van belang.

4.3.2 Welstandsnota

Voor de locatie Keenenburg III zijn geen welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota. Voor ontwikkelingsprojecten die van grote invloed zijn op de ruimtelijke structuur en karakteristiek van een gebied, zoals Keenenburg III, dienen specifieke welstandscriteria te worden opgesteld, in aanvulling op de bestaande welstandsnota.

Beeldkwaliteitplan

De kwaliteitscriteria voor Keenenburg III zijn opgenomen in het vastgestelde 'Beeldkwaliteitplan Keenenburg III' van 25 februari 2009. Het beeldkwaliteitplan vervangt de gemeentelijke welstandsnota voor de locatie Keenenburg III en vormt het toetsingskader voor welstandsbeoordeling voor de bouwplannen op deze locatie. Het beeldkwaliteitplan is ter advies voorgelegd aan de welstandscommissie.

Afgewerkte procedure

Het opstellen van welstandscriteria voor (her-)ontwikkelingsprojecten is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. De gemeenteraad kan dit delegeren aan de raadscommissie ruimtelijke ordening. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De voor dit gebied geldende welstandscriteria zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen gestart was en is bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

4.3.3 Bestemmingsplan/ Projectbesluit

De locatie Keenenburg is in het bestemmingsplan 'Kern Schipluiden' opgenomen als 'een concrete ontwikkeling'. Het bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling voor de realisering van de bouw van het nieuwe gemeentehuis (locatie Tramkade/ Tiendweg) en de woningbouw (locatie Tramkade/ Anna van Raesfeltstraat). De beide locaties liggen binnen de rode streekplancontour van de kern Schipluiden.

De locatie tussen de Tramkade en de Anna van Raesfeltstraat is bestemd voor woningbouw. Deze locatie omvat circa 0,7 tot 0,8 ha grond, die momenteel extensief in gebruik is door agrarische doeleinden. Op deze locatie is ruimte voor maximaal 35 ééngezinshuizen. De noodzakelijke waterberging zal aangelegd worden ten behoeve van diverse locaties aan de oostkant van het dorp Schipluiden.

Veendijkproblematiek

De locatie wordt aan de westzijde van de Gaag gescheiden door de Tramkade. Dit is een veendijk. Er is rekening gehouden met de bebouwingseisen die het Hoogheemraadschap stelt ten aanzien van het bouwen langs een waterkering. Daarom dient een minimale afstand van 12 meter van de bebouwing tot aan de kering in acht te worden genomen.

Uitwerkingsregels

Het bestemmingsplan voorziet in uitwerkingsregels voor Kantoor- en Wonen - uit te werken bestemming. Op de gronden met de genoemde bestemmingen (kantoor en wonen) mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen op basis van een vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

4.3.4 Groenbeleidplan

In de hoofdgroenstructuur van Schipluiden is ter hoogte van de locatie Keenenburg III een belangrijke visuele relatie aangegeven tussen het dorp Schipluiden en het open landschap ten oosten van de locatie. De sportvelden ten oosten van de locatie zijn opgenomen in een zone met recreatieve betekenis.

In het groenbeleidplan is Schipluiden in verschillende gebieden verdeeld. De locatie Keenenburg III behoort tot het deelgebied strategische route 1: Dorpsstraat en Vlaardingsekade/ Singel. De locatie maakt onderdeel uit van het historische dorpslint dat de belangrijkste recreatieve noord-zuidverbinding in het dorp vormt. Het groene karakter langs de Gaag wordt aan de Dorpsstraatzijde benadrukt door de boombeplanting langs de watergang en door tuinen van hier aanwezige panden. Hoewel het groene beeld langs het lint continu wisselt van gedaante, wordt de Gaag en de aanpalende inrichting toch als totaliteit beleefd. De Gaagzone is beeldbepalend voor Schipluiden als geheel.

Het groenbeleidplan vermeldt verder dat doorzichten naar het buitengebied ter hoogte van de locatie het landelijk karakter van het dorp benadrukken. Het streefbeeld is om ter hoogte van de kruising met de Rijksstraatweg (nabij locatie Keenenburg III) de dorpskern meer voelbaar te maken door het groen te verbijzonderen. De allure van de noordelijke entree moet volgens het beleidplan worden vergroot met architectonische, groene middelen en kleuraccenten, waarbij beide zijden van de Gaag en de kruising met de Tiendweg worden betrokken.

4.3.5 Nota spelen

Met de nota speelplaatsen wordt een beleidskader gevormd, waarin wordt aangegeven wat de gemeente op het gebied van speelplaatsen wil bereiken, en wat de gemeente daarvoor gaat doen.

Speelvoorzieningen moeten aan voorwaarden voldoen. In de Nota spelen worden uitgangspunten en voorwaarden geformuleerd. Deze uitgangspunten gelden voor nieuwe speelvoorzieningen maar ook voor bestaande.

In nieuwe wijken is het uitgangspunt voor het opstellen van een speelplan 43 kinderen per speelplaats. Van de bebouwde oppervlakte moet drie procent als speelplaats worden ingericht. Het uitgangspunt is om de speelvoorzieningen in overleg met de toekomstige bewoners te realiseren.

Binnen de bestemming "Groen" zijn speeltoestellen toegestaan.

5 Omgevingsaspecten

De vaststelling van een bestemmingsplan vereist de nodige onderzoeken op verschillende sectorale aspecten, zoals milieu, externe veiligheid en bodem. Het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007, dat ten grondslag ligt aan dit uitwerkingsplan is van recente datum (vastgesteld 27 januari 2009). Zoals uit hoofdstuk 6 zal blijken, voldoet dit uitwerkingsplan aan de uitwerkingsregels van het genoemde bestemmingsplan. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het sectorale onderzoek, zoals dat is uitgevoerd voor het moederplan, niet meer kan worden gebruikt ten behoeve van dit uitwerkingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 was het echter nog niet noodzakelijk nader onderzoek te doen naar de bodemgesteldheid en de archeologische en ecologische waarden van het plangebied van dit uitwerkingsplan. Om de uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan te kunnen aantonen, is zodoende naar deze aspecten onderzoek gedaan. Verder is gebleken dat enig onderzoek vereist was inzake water, verkeer, bedrijven en milieuzonering. Ook deze deelonderwerpen zijn zodoende nader beoordeeld. In de volgende paragrafen zal het verrichte onderzoek uiteen worden gezet.

5.1 FLORA EN FAUNA

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Flora- en faunawet, aannemelijk moet worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting binnen de locatie aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de westkant van de Gaag en ten zuiden van het nieuw te bouwen gemeentehuis en de brandweerkazerne te Schipluiden. Het gebied ligt vlak buiten de dorpskern van Schipluiden. Het projectgebied is grotendeels in gebruik geweest als grasland. Momenteel is op een groot deel van het gebied een voorbelastings aangebracht voor het realiseren van de nieuwbouw. Het gehele gebied wordt gekenmerkt door voedselrijke milieuomstandigheden.

Beoogde ontwikkelingen

De planlocatie zal worden heringericht. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen als volgt worden omschreven:

- sloopwerkzaamheden;
- kapwerkzaamheden;
- grondwerkzaamheden;
- mogelijk dempen van sloten;
- bouw woningen en bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet (Ffw) stelt (artikel 2):

1. eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving;



2. de zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De Flora- en faunawet bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

- nesten van blauwe reiger, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaienest in een territorium gespaard behoeft te worden bij een ingreep;
- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Door de gemeente Midden-Delfland is onderzocht of de werkzaamheden in strijd zijn met de flora en faunawet. De bevindingen worden hieronder weergegeven.

Gebiedbescherming

De planlocatie vormt geen onderdeel van en is ook niet gelegen nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogel- of Habitatrichtlijn. De planlocatie maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Derhalve komt gebiedsbescherming niet aan de orde.

Conclusies inventarisatie

Door het veldbezoek is een goed beeld ontstaan over de mogelijk aanwezige beschermde soorten in het gebied. Aanvullende inventarisaties zijn niet noodzakelijk.

Bij de uitvoering van werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van beschermde amfibieën, landzoogdieren, vogels en mogelijk vissen. In de volgende paragraaf is aangegeven hoe dit bij de uitvoering kan worden gedaan.

Omgang met beschermde soorten

Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de in het gebied aanwezige beschermde soorten. In deze paragraaf wordt per soortgroep aangegeven hoe dit kan worden gedaan. De aanbevelingen in deze paragraaf moeten opgevolgd worden om aan de Flora- en faunawet te voldoen.

Amfibieën

Alle mogelijk in het gebied aanwezige amfibieën zijn beschermd door de Flora- en faunawet en vallen onder de beschermingscategorie van de algemene soorten. Bij de uitvoering van ruimtelijke ingrepen geldt een vrijstelling voor het toebrengen van schade aan algemene soorten. De zorgplicht blijft onverminderd van kracht. Om geen onnodige schade aan amfibieën aan te richten wordt geadviseerd om eventuele werkzaamheden aan de watergang uit te voeren in de periode van september en oktober.

Landgebonden zoogdieren

Bij de uitvoering van ruimtelijke ingrepen geldt een vrijstelling voor het toebrengen van schade aan algemene soorten. De zorgplicht blijft onverminderd van kracht. Om geen onnodige schade aan deze soortgroep aan te richten moeten dieren de kans krijgen om te vluchten wanneer de werkzaamheden gestart worden. Met name voor muizen is dit praktisch niet uitvoerbaar. Deze dieren kunnen daarom niet worden ontzien en dit heeft geen verdere consequenties omdat hiervoor de vrijstelling geldt.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd en mogen niet worden verstoord of gedood. Ook mogen nesten en eieren niet worden beschadigd.

Vissen

De watergangen in het plangebied bevatten naar verwachting geen beschermde vissoorten.

Samenvatting mitigerende maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet

Om te voldoen aan de Flora- en faunawet moet bij de uitvoering van de werkzaamheden op de volgende manieren schade aan beschermde soorten worden voorkomen:

Wanneer watergangen gedempt of vergraven worden, dient dit bij voorkeur in september of oktober uitgevoerd te worden.

- Landgebonden zoogdieren de mogelijkheid geven om te vluchten.
- Geen onnodige schade toebrengen aan landgebonden zoogdieren.
- Geen watergangen dempen of ernstig vergraven.
- Broedende vogels mogen niet verstoord worden.

5.2 WATERTOETS

Watertoets en waterbeheer

De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Delfland. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Midden-Delfland. In het kader van de watertoets is over het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt.

De waterparagraaf van het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 is overgenomen in dit uitwerkingsplan. Wel is het beleidskader geactualiseerd en is de passage over de uit te werken kantoorbestemming geschrapt, omdat dit uitwerkingsplan daar geen betrekking op heeft. Ondanks het feit dat de watertoets voor dit uitwerkingsplan reeds in het kader van het moederplan is doorlopen, wordt deze waterparagraaf nogmaals voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Nationaal beleid

Het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, 2008) is een actualisatie van het oorspronkelijke NBW uit 2003.



Het betreft een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. In de actualisatie uit 2008 is meer nadruk gelegd op klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave, ontwikkelingen in de woningbouw en infrastructuur en de implementatie van de Kaderrichtlijn Water.

Provinciaal beleid

In 2006 is het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vastgesteld, het betreft een concretisering van het streven van de provincie naar duurzaamheid. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijke gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming). In het Streekplan Zuid-Holland West (2003) geeft de provincie een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling in het streekplangebied voor de periode tot 2015, ook met betrekking tot water. De bouwstenen van het beleid worden gevormd door regionaal aangedragen visies, de meerwaarde bestaat uit de integrale afweging van de gebiedsgerichte projecten en de koppeling met het rijksbeleid. Het streekplan vormt het kader voor toetsing plannen en het vormt de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheersplan 2006-2009 van het Hoogheemraadschap van Delfland (2005) wordt het beleid van het Hoogheemraadschap voor de komende jaren beschreven. De komende jaren ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen en het intensiveren van de uitvoering ervan. De thema's waarbinnen dit plaatsvindt zijn: veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid, aanleggen en beheren, overleggen en samenwerken en reguleren en toezicht houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water vragen om daadkrachtige uitvoering van een groot aantal maatregelen. Goede samenwerking en overleg met gemeenten ten aanzien van de watertoets van ruimtelijke plannen is een belangrijk streven. In het kader van de afstemming van het waterbeleid met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een Waterkansenkaart (2004) opgesteld. Deze Waterkansenkaart kan gezien worden als de nadere, gebiedsspecifieke uitwerking van de deelstroomgebiedvisie Midden-Holland (2003). Naast de Waterkansenkaart heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de Handreiking Watertoets (2004) opgesteld, waarin de door Delfland gewenste verloop van de watertoets voor ruimtelijke plannen nader is uitgewerkt en waarin een checklist is opgenomen.

Huidige situatie

De bodem ter plaatse van de kern Schipluiden bestaat uit zeeleem en heeft een maaiveldhoogte van circa NAP - 2,5 m. Het peil van de polder waarin Keenenburg III ligt, is vastgesteld op NAP - 3,1 m. Voor de aanleghoogte van de weg wordt uitgegaan van een NAP - 2,1 m in de as van de weg. Dit is conform de omringende wijk en de Anna van Raesfeltstraat. De drooglegging zal 1 meter bedragen.

De Rijksstraatweg, de Gaagweg (onderdeel van de N468) en de Dorpsstraat zijn zogenaamde veenkaden, deze worden aangemerkt als secundaire (boezem)waterkeringen. De boezemwaterkeringen hebben een kernzone met een breedte van 23 m en een beschermingszone van 38 m (inclusief kernzone). De watergang die daar naartoe leidt (Zijde, Oostgaag, Gaag en Vlaardingervaart) is boezemwater en worden aangemerkt als hoofdwatergang (boezemstreefpeil NAP -0,42 m). De Zijde, Gaag en Vlaardingervaart worden in het waterbeheersplan aangeduid als vaarweg.

De kern Schipluiden ligt op de splitsing van drie polders; de Kerkpolder (NAP -2,6 m), de Klaas Engelbrechtspolder (NAP -2,42 m) en de Holierhoekse en Zouteveensepolder (NAP -2,94 m). Tussen de Holierhoekse en Zouteveensepolder enerzijds en de Kerkpolder anderzijds ligt een polderkade (Keenenburgweg) die de scheiding vormt tussen deze twee peilgebieden. Het plangebied ligt in de Kerkpolder, daar geldt geen wateropgave.

Ten noorden van de Dorpsstraat en ten zuidwesten van de Seringenstraat en de Burg. Van Gentsingel is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De locatie tussen de Dorpsstraat, Anna van Raesfeltstraat en de Tiendweg is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. In het overige deel van de kern Schipluiden ligt een gemengd rioolstelsel. De scheidingen tussen de polders dienen tevens als scheiding tussen de verschillende rioleringsgebieden. Het rioolwater wordt middels een rioolgemaal afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Houtrust.

Duurzaam stedelijk waterbeheer in toekomstige situatie

Het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 is grotendeels consoliderend van aard. Binnen de kern Schipluiden zijn twee ontwikkelingen actueel, waaronder de bouw van een nieuw gemeentehuis op de locatie aan de Anna van Raesfeltstraat waarvoor dit uitwerkingsplan is opgesteld.

Voor de bouw is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het geniet de voorkeur om afstromend hemelwater van schone oppervlakken te scheiden en af te voeren naar het oppervlaktewater indien dat mogelijk is. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Voor beide ontwikkelingslocaties is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Daarnaast is het mogelijk schoon hemelwater langer vast te houden voor hergebruik door het op te vangen.

Voor bouwen langs waterkeringen dient een beschermingszone in acht te worden genomen, dit is relevant voor de bouw van het gemeentehuis en de woningbouw. Voor de bouw is rekening gehouden met de bebouwingseisen van het Hoogheemraadschap. De bouwvlakken op de plankaart vallen binnen de beschermingszone, hiervoor is reeds een vergunningaanvraag op grond van de Keur ingediend bij het Hoogheemraadschap. De ontwikkelingen zijn afgestemd op een duurzame instandhouding van de waterkeringen. In het kader van dit vergunningstraject wordt de afweging gemaakt of de nieuwbouw toekomstige dijkverzwaringen/-verhoging frustreert. Bovendien wordt hierbij nagegaan of de stabiliteit van de waterkering gewaarborgd blijft als gevolg van de nieuwbouw.

De toename van het verhard oppervlak als gevolg van de bouw van de woningen is circa 5.900 m². In het betreffende peilgebied van de Kerkpolder geldt geen wateropgave. In het verleden is een behoorlijke hoeveelheid oppervlaktewater nabij de sportvelden gecreëerd. Dit oppervlaktewater geldt als compensatie voor het verlies aan bergingsvermogen door de toenemende verharding als gevolg van de bouw van de woningen.

Belangrijk is om te allen tijde te zorgen dat de ontwatering van de omgeving van de veenkaden niet te sterk is. Bij te sterke ontwatering worden deze veenkaden namelijk instabiel waarna zij het als gevolg van de droogte kunnen begeven. Voor toekomstige ontwikkelingen in de keurzone van de waterkering dient te allen tijde een vergunning op grond van de Keur aangevraagd te worden bij het Hoogheemraadschap.

Beheer en onderhoud

Op werken in water en waterkeringen is de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Bouwen in de keurzone van waterkeringen is verboden tenzij het Hoogheemraadschap van Delfland hiermee akkoord gaat en hiervoor een watervergunning afgeeft.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de 'Keur' (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten van de hemelwaterafvoer (HWA) op het oppervlaktewater, het aanheulen van kades en het graven van nieuwe watergangen etc. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

5.3 BODEM

Beleid en normstelling

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert bij de beoordeling van projecten de richtlijn dat voorafgaand aan de formele besluitvorming over het project ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek en resultaten

Verkennd bodemonderzoek

Binnen de projectlocatie is in het verleden een verkennd bodemonderzoek¹ uitgevoerd voor de locaties waar ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt (dit uitwerkingsgebied en de locatie gemeentehuis).

Hieruit blijkt dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Tevens blijkt dat er een aantal spots aanwezig is waar een matige tot zware verontreiniging is aangetroffen.

Vanwege gewijzigde regelgeving is recent opnieuw een volledig verkennd bodemonderzoek verricht teneinde de mate en omvang van de verontreinigingsituatie te onderzoeken.²

Uit het onderzoek blijkt eveneens dat er op enkele locaties in de boven- en ondergrond sterke, matige en lichte verontreinigingen worden aangetroffen. Geadviseerd wordt om nader bodemonderzoek te verrichten naar de ernstomvang van de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen. Nader bodemonderzoek dient uitsluitend te verschaffen omtrent het feit of er ten aanzien van de grond en/of het grondwater al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Met behulp van het nader onderzoek kan de eventuele saneringsnoodzaak en de spoedeisendheid van de sanering worden bepaald. Voor de nieuwe ontwikkeling wordt binnen de grondexploitatie rekening gehouden met alle kosten voor bouwrijp maken, inclusief eventuele kosten voor bodemsanering.

5.4 LUCHTKWALITEIT

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer Luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van deze stoffen zijn in Tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);

¹ Verkennd bodemonderzoek, locatie: Tramkade rondom 34 te Schipluiden, Ecobrain BV, projectnummer: 042098, 22 juli 2004.

² Milieukundig (water)bodemonderzoek Hoek Tiendweg Tramkade te Schipluiden, 18 september 2009, IDDS.

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek en resultaten

In het moederplan is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit binnen de kern Schipluiden. In het onderzoek is rekening gehouden met een aantal ontwikkelingen, waaronder de realisatie van het gemeentehuis en de brandweerpost.

Uit het onderzoek blijkt dat deze ontwikkelingen een zeer beperkte bijdrage leveren aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. De concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof langs de Anna van Raesfeltstraat in 2010 zijn respectievelijk 25,2 en 19,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ inclusief de ontwikkelingen. Deze waarden liggen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk. Ook ter plaatse van de beoogde functies wordt aan de grenswaarden uit de Wlk voldaan.

Conclusies

Er wordt derhalve geconcludeerd dat de Wlk de uitvoering van voorliggend plan niet in de weg staat. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.5 WEGVERKEERSLAWAAI

Voor wegverkeerlawaaai geldt de Wet geluidhinder. Volgens deze wet dienen nieuwe woningen aan grenswaarden te voldoen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB(Lden) voor wegverkeerlawaaai. Voor stedelijk gebied geldt bij bestaande wegen een maximale ontheffing hogere grenswaarde van 63 dB(Lden) voor wegverkeerlawaaai. Voor buitenstedelijk gebied (en hieronder valt ook de situatie van een woning in stedelijk gebied doch binnen de onderzoekszone van een auto(snel)weg) geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB(Lden). Indien sprake is van vervangende nieuwbouw gelden onder speciale voorwaarden nog ontheffingsmogelijkheden tot 63 dB(Lden).

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van elke weg een onderzoekszone, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving.

Volgens de Wet geluidhinder gelden de volgende zonebreedten:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Volgens de Wet geluidhinder is sprake van buitenstedelijk gebied wanneer het betreffende gebied gelegen is buiten de bebouwde kom of wanneer het gebied is gelegen binnen de zone van een auto(snel)weg. In de overige gevallen is sprake van stedelijk gebied.



Alle wegen rondom het plangebied zijn 30km wegen en het gebied ligt niet in de zone van de N468. Om deze reden is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Een onderzoek wegverkeerslawaai is in het kader van het bestemmingsplan niet verplicht, omdat het niet binnen de onderzoekszones van wegen ligt.

5.6 EXTERNE VEILIGHEID

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.³

Onderzoek en conclusies

Uit de gegevens in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, 2003) blijkt dat over de N468 geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten noordwesten van het plangebied is een lpg-tankstation gevestigd, aan de Dorpsstraat 561. De PR 10-6-contour is 25 meter vanaf het vulpunt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico reikt tot een afstand van 150 meter vanaf het vulpunt.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het lpg-tankstation. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Als gevolg van de Monumentenwet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, via www.kich.nl) en de Cultuurhistorische Waardenkaart van Zuid-Holland (www.chs.zuid-holland.nl) geven aan dat het plangebied is gelegen in een gebied met een zeer grote kans op archeologische sporen. Om meer duidelijkheid te krijgen over de daadwerkelijk aanwezige sporen is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd⁴. Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied archeologische waarden uit diverse periodes aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om voordat wordt aangevangen met bodemversturende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

In opdracht van de gemeente Midden-Delfland heeft de afdeling Archeologie van Erfgoed Delft e.o. vervolgens een Inventariserend Veldonderzoek middels proefsleuven uitgevoerd in het plangebied.⁵

De belangrijkste conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

De opgespoorde archeologische vindplaatsen liggen binnen het plangebied, maar buiten het te bebouwen areaal. Dit impliceert dat er voor het realiseren van de voorgenomen bouwplannen geen verstoringen van de archeologische vindplaatsen plaatsvinden. Wel kunnen mitigerende maatregelen tijdens de bouw- en inrichtingswerkzaam-

³ Voor een uitgebreidere beschrijving van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar het moederplan.

⁴ Keenenburg III, Schipluiden, Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO) d.m.v. boringen, projectnummer 14280309/34703, 18 augustus 2009, Becker & Van de Graaf bv.

⁵ Plan Keenenburg III, Waardering en selectieadvies, projectcode MD101, 13 oktober 2009, Erfgoed Delft e.o.

heden noodzakelijk zijn om de vindplaatsen tegen aantasting te beschermen tijdens de inrichting van de bouwplaats of de inrichting van de omgeving.

De vindplaatsen 2 en 3 liggen in het plangebied van dit uitwerkingsplan. Hierover adviseert Erfgoed Delft e.o. het volgende:

Vindplaats 2.

Deze vindplaats ligt op een grotere diepte, waarschijnlijk zo'n 70 cm onder maaiveld.

Het terrein wordt indirect beschermd tegen grondroerende activiteiten daar de vindplaats ligt binnen een straal van 25 m vanaf de veendijk en het Hoogheemraadschap van Delfland graven binnen deze zone niet toestaat. Er zijn daarom geen aanvullende maatregelen nodig tijdens de bouw of voorwaarden voor de inrichting van het terrein. Wel is het uitvoeren van een archeologische controle tijdens het slopen van het pannenkoekenhuis "De Koolekit" gewenst om te controleren of de vindplaats door de bouw niet al is beschadigd.



Figuur 4. Selectieadvies ten aanzien van de inrichting van het plangebied. Legenda: 1. Archeologische vindplaats direct onder het maaiveld: mitigerende maatregelen treffen tijdens de inrichting.; 2. Archeologische vindplaats diep onder het maaiveld: archeologische begeleiding tijdens de sloop van het pannenkoekenhuis. Bron: Erfgoed Delft e.o.

Vindplaats 3

Deze vindplaats ligt aan het oppervlak en is aan het maaiveld duidelijk waarneembaar als een huisterp met een verhoging van ongeveer 50 cm ten opzichte van de omgeving. De vindplaats ligt binnen het plangebied. Het terrein wordt indirect beschermd tegen grondroerende activiteiten, daar de vindplaats is gelegen binnen een straal van 25 m vanaf de veendijk en het Hoogheemraadschap van Delfland graven binnen deze zone niet toestaat. Verdere bescherming kan worden geboden door geen beplanting aan te brengen waarvan het wortelstelsel een uitgebreid en diepreikende invloed op de bodem kunnen hebben.

Opgenomen bepalingen

In het aangehaalde selectieadvies is slechts uitgegaan van de bouw van het gemeentehuis, ten noorden van het plangebied van dit uitwerkingsplan. Er wordt geen rekening gehouden met de bouw van de woningen die onder dit uitwerkingsplan vallen. Ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden op vindplaats 3, is hieraan de dubbelbestemming "waarde – archeologie" toegekend, waaraan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Dit houdt in dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden alvorens bouwvergunning op deze locatie kan worden verleend. De zone van de waterkering kan de archeologische waarden binnen het gebied niet waarborgen, maar is slechts gericht op behoud en bescherming van de aanwezige waterkering.

Op vindplaats 2 zal de sloop van het pannenkoekenhuis archeologisch begeleid worden, maar hoeft de locatie geen verdere bescherming in dit uitwerkingsplan.

5.8 KABELS EN LEIDINGEN

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen die invloed hebben op de externe veiligheid of een zakelijk rechtstrook met zich mee brengen.

6 Economische haalbaarheid

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Hieronder wordt dat voor dit bestemmingsplan kort toegelicht.

Voor de ontwikkeling van het plan wordt grond uitgegeven aan een ontwikkelcombinatie. Met deze combinatie wordt een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over grondprijzen, de realisatie van het woningprogramma, en de inrichting van de openbare ruimte.

De economische uitvoerbaarheid is derhalve verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

7 Keuze van bestemmingen

In dit hoofdstuk wordt verantwoording afgelegd over het uitwerkingsplan in relatie tot de bestemmingsomschrijvingen en uitwerkingsregels, zoals deze zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007.

Voor zover binnen het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 dubbelbestemmingen van toepassing zijn binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan, zijn deze overgenomen in het uitwerkingsplan. Dit betreft zowel de objecten op de plankaart als de bijbehorende regels. Dit heeft er toe geleid dat sommige aanduidingen, zoals "hoge archeologische waarde" niet voorkomen op de plankaart, maar wel in de regels.

In de middelste kolom van onderstaande tabel wordt het bepaalde in artikel 2.14 (Wonen - Uit te werken) van het bestemmingsplan weergegeven, terwijl de linkerkolom naar het betreffende artikellid en sub-nummer verwijst. In de rechterkolom wordt weergegeven op welke wijze hieraan is voldaan. Waar nodig worden hierbij ook andere bestemmingsplanregels betrokken. Daar waar wordt verwezen naar artikelnummers worden de artikelen bedoeld als opgenomen in het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007.

verwijzing naar artikellid	vereisten uit artikel 2.14 Wonen-Uit te werken, Kern Schipluiden 2007	toetsing van het uitwerkingsplan aan de uitwerkingsregels
toetsing van de bestemmingsomschrijving		
lid 1 sub a	het wonen en in samenhang daarmee de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;	Dit uitwerkingsplan regelt de woonfunctie en bijbehorende functies
lid 1 sub b	bij deze functies behorende erven;	deze hebben in dit uitwerkingsplan de bestemming Wonen of Tuin
Lid 1 sub c	ter plaatse van de aanduiding "garages en bergplaatsen": garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van voermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;	Binnen de woonbestemming zijn bijgebouwen als garages toegestaan, mits aan de verschillende bepalingen zoals oppervlakte en hoogte wordt voldaan.

lid 1 sub d	bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groen en water.	Dergelijke voorzieningen zijn binnen dit uitwerkingsplan toegestaan binnen de bestemmingen Water, Verkeer en Groen.
lid 2 sub a	er mogen ten hoogste 35 woningen worden gebouwd;	het aantal woningen dat binnen het uitwerkingsplan is gepland, overschrijdt dit aantal niet.
lid 2 sub b	de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen;	Dit is vastgelegd op de bij het uitwerkingsplan behorende plankaart
lid 2 sub c	de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen;	Dit is vastgelegd op de bij het uitwerkingsplan behorende plankaart
lid 2 sub d	de woningen dienen afgedekt te worden met een kap;	Dit is in de regels van het uitwerkingsplan vastgelegd
lid 2 sub e	de helling van de kap dient ten minste 30° te bedragen en mag ten hoogste 60° bedragen;	dit is conform opgenomen in het uitwerkingsplan
lid 2 sub f	er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het uitwerkingsgebied;	Bij de woonbestemming en in de bestemming Verkeer wordt voldoende ruimte geboden om te voldoen aan de parkeervraag.
lid 2 sub g	ten minste 10% van de gronden dient te worden ingericht met groenvoorzieningen	De bestemming Groen beslaat 14,8% van het plangebied, waarmee wordt voldaan aan deze eis.
lid 2 sub h	er dient een minimale afstand van 12 m tussen de bebouwing en de waterkering in acht te worden genomen	Deze afstand is gerespecteerd, de bouwvlakken zijn hierop begrensd.

8 Maatschappelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten opgenomen van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Ook de eventuele zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

8.1 OVERLEG ARTIKEL 3.1.1 BRO

In het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het Uitwerkingsplan Keenenburg III – Tramkade aan de Provincie Zuid-Holland voorgelegd. De Provincie Zuid-Holland heeft hierop een reactie gegeven. Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen en heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie Nota overleg artikel 3.1.1 Bro in Bijlage 6).

8.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-uitwerkingsplan Keenenburg III – Tramkade heeft met ingang van 24 december 2010 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen kenbaar maken ten aanzien van het ontwerp-uitwerkingsplan. In totaal zijn er drie zienswijzen ontvangen. Deze hebben gedeeltelijk aanleiding gegeven tot aanpassing van het uitwerkingsplan (zie Nota van zienswijzen in Bijlage 7).

8.3 WIJZIGINGEN RICHTING VASTSTELLING

Naast de wijzigingen zoals in Bijlage 7 zijn aangegeven, zijn er ook nog enkele kleine amtsshalve wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd. Hieronder zijn de wijzigingen aangegeven die richting vaststelling zijn doorgevoerd:

Toelichting

- Nota overleg artikel 3.1.1 Bro en Nota beantwoording zienswijzen als bijlage bijgevoegd.
- Hoofdstuk 8 Maatschappelijke haalbaarheid aangepast naar aanleiding van de uitkomsten van overleg en zienswijzen.

Regels

- Nummering artikel 6 aangepast. In het ontwerp loopt artikel 6.2 door en begint na ‘*Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen.*’ opnieuw met a. Dit is door nummering verduidelijkt.
- Verwijzing in artikel 7.2 onder 3 aangepast: ‘*Het bepaalde in de lid onder 2 onder a en b...*’.
- Begrip ‘peil’ opgenomen onder artikel 1.4: ‘*Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, wordt de hoogte van die weg ter plaatste van de hoofdtoegang als peil genomen. In andere gevallen is het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.*’. Deze definitie komt uit bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007.

Uitwerkingsplan

Keenenburg III - Tramkade

Gemeente Midden Delfland

REGELS

Regels, behorende bij het "Uitwerkingsplan Keenenburg III -
Tramkade" van de gemeente Midden-Delfland

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Midden-Delfland

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, juni 2011

Inhoudsopgave		Pag.
Hoofdstuk 1	<u>Inleidende regels</u>	
Artikel 1	Begrippen	1
Hoofdstuk 2	<u>Bestemmingsregels</u>	
Artikel 2	Groen	2
Artikel 3	Tuin	3
Artikel 4	Verkeer	4
Artikel 5	Water	5
Artikel 6	Wonen	6
Artikel 7	Waarde – Archeologie	7
Artikel 8	Waterstaat	9
Hoofdstuk 3	<u>Algemene regels</u>	
Artikel 9	Anti-dubbelregel	10
Artikel 10	Overgangsrecht	11
Artikel 11	Slotregel	12

Hoofdstuk 1Inleidende regels**Artikel 1****Begrippen****1.1. Het plan**

Het Uitwerkingsplan Keenenburg III - Tramkade deel uitmakend van het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 van de gemeente Midden-Delfland.

1.2. De plankaart

De plankaart van het Uitwerkingsplan Keenenburg III - Tramkade deel uitmakend van het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 van de gemeente Midden-Delfland, bestaande uit één kaartblad.

1.3. Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.bpSL09upKeen10-co01 met de bijbehorende regels.

1.4 Peil

Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, wordt de hoogte van die weg ter plaatste van de hoofdtoegang als peil genomen. In andere gevallen is het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2Bestemmingsregels**Artikel 2****Groen****2.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

2.2. Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor terreinafscheidingen;
- b. 4 m voor speeltoestellen en kunstobjecten;
- c. 6 m voor lichtmasten;
- d. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 3 Tuin

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

3.2. Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw zijn binnen de bestemming toegestaan, met in achtneming van het volgende:
 - de diepte bedraagt ten hoogste 1 m gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
 - de breedte bedraagt ten hoogste 2/3 van de gevelbreedte;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
 - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
 - 15 m voor vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast;
 - 5 m voor antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes;
 - 2 m voor tuinmeubilair;
 - 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 **Water**

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de water aan- en afvoer alsmede voor waterberging;
- b. steigers ten dienste van de bestemming 'Wonen';
- c. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

5.2. Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en aanlegsteigers worden gebouwd.

Artikel 6 Wonen

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. bij deze functies behorende erven;
- c. bij deze functies behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groen en water.

6.2. Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat balkons en (dak)terrassen uitsluitend zijn toegestaan op een afstand van meer dan 2 m van een erfgrans;
- b. de op de plankaart aangegeven goothoogte mag niet overschreden worden;
- c. de op de plankaart aangegeven bouwhoogte mag niet overschreden worden;
- d. woningen mogen uitsluitend worden afgedekt door middel van een kap;
- e. de helling van de kap mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°;
- f. indien en voor zover op de plankaart een maximum bebouwingspercentage wordt aangeduid, mag een bouwperceel tot ten hoogste het aangeduide percentage worden bebouwd;

aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- g. het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% tot een maximum van 50 m² bedragen van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 1, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 15 m² van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 1 onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. mag het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 1 ten minste 250 m² bedraagt;
- i. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- k. de diepte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de diepte van de woning bedragen;
- l. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan;

bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarden - Archeologie aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.
2. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.
3. Het bepaalde in dit lid onder 2 onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, voor zover gebouwd ter plaatse van de aanduiding "hoge archeologische waarde";
 - d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, voor zover gebouwd ter plaatse van de aanduiding "middelhoge archeologische waarde".

7.3 Aanlegvergunning

Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

4. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden-Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm ter plaatse van de aanduiding "hoge archeologische waarde" en 80 cm ter plaatse van de aanduiding "middelhoge archeologische waarde", waartoe worden gerekend het afgraven, woeien, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
 - d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - h. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

Uitzondering op het aanlegverbod

5. Het verbod van lid 5 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 2, 3 en 4 in acht is genomen;
 - b. een vloeroppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Voorwaarden voor een aanlegvergunning

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

Artikel 8 Waterstaat

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Waterstaat zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor:

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

8.2 Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

8.3 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.b. met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften. Vrijstelling wordt verleend indien het waterstaatkundige belang niet onevenredig wordt geschaad.

8.4 Adviesprocedure

Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de andere bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken waterbeheerder(s).

Hoofdstuk 3Algemene regels**Artikel 9****Anti-dubbeltelregel**

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

Artikel 10 **Overgangsrecht**

10.1 **Overgangsrecht bouwwerken**

- 10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijking verlenen van lid 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.
- 10.1.3 Lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 **Overgangsrecht gebruik**

- 10.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 10.2.4 Lid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

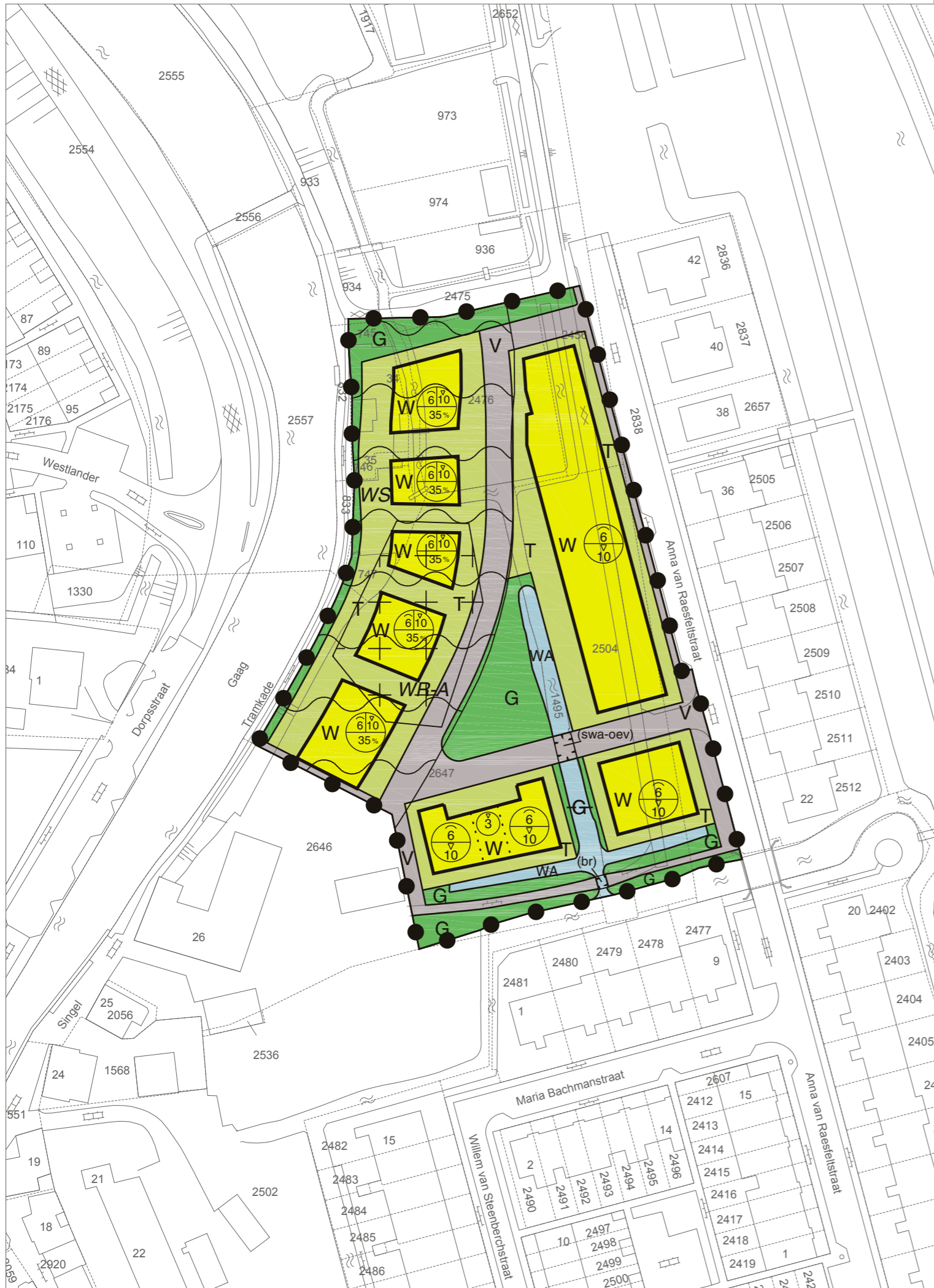
Deze regels en de hierbij behorende verbeelding, kunnen worden aangehaald onder de naam "Uitwerkingsplan Keenenburg III - Tramkade" van het bestemmingsplan "Kern Schipluiden 2007" van de gemeente Midden-Delfland.

Uitwerkingsplan

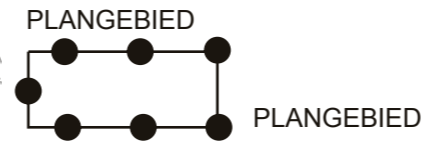
Keenenburg III - Tramkade

Gemeente Midden Delfland

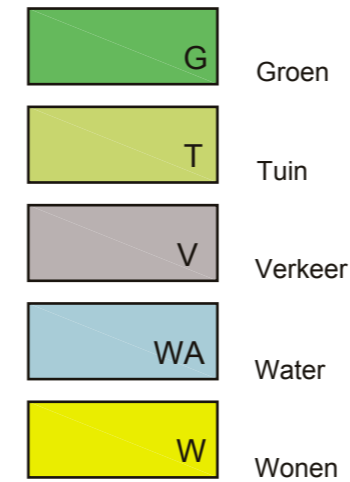
PLANKAART



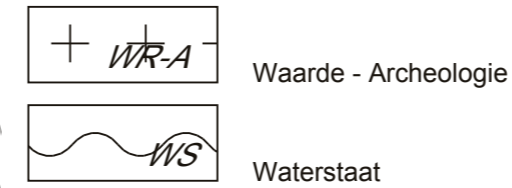
LEGENDA



BESTEMMINGEN

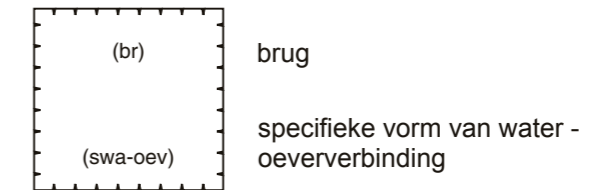


DUBBELBESTEMMINGEN



AANDUIDINGEN

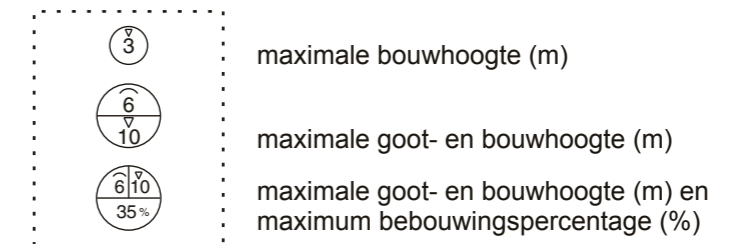
FUNCTIEAANDUIDINGEN



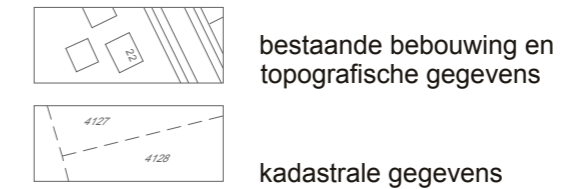
BOUWVLAK



MAATVOERINGSAANDUIDINGEN



VERKLARINGEN



Titel	Uitwerkingsplan Keenenburg III - Tramkade		
Gemeente	Midden-Delfland		
Planstatus	03 Ontwerp	Gew. 18-10-2010 KH	
Datum	december 2010		
Kaartblad	1		
Aantal bladen	1		
Schaal	1 : 1000	IDN	NL.IMRO.1842.bpSL09upKeen10-on01
Getekend	Kim Heijmeriks	Tek.	047801-B-01

Kruidentuin 5
Postbus 37
2990 AA Barendrecht
Telefoon 0180-613144
Telefax 0180-620461
E-mail info@wissing.nl

Van deze tekening mag niet gemeten worden.