

Vastgesteld bestemmingsplan

Hof van Keenenburg
Schipluiden



Toelichting en Regels

Gemeente Midden – Delfland

September 2020

Hof van Keenenburg

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Begrenzing bestemmingsplan	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Planproces en procedure	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Geschiedenis van het plangebied	10
2.2 Bestaande situatie	10
2.3 Toekomstige situatie	12
2.4 Beeldkwaliteitplan	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal beleidskader	20
3.4 Gemeentelijk beleidskader	23
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	27
4.1 Bodem	27
4.2 Archeologie	28
4.3 Cultuurhistorie	30
4.4 Flora & Fauna	31
4.5 Stikstofdepositie	32
4.6 Geluid	33
4.7 Luchtkwaliteit	34
4.8 Geur	36
4.9 Bedrijven- en milieuzonering	36
4.10 Kabels en leidingen	38
4.11 Externe veiligheid	38
4.12 Water	40
4.13 Verkeer en parkeren	42
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	44
5.1 Inleiding	44
5.2 Opbouw van de regels	44
5.3 Planregels	45
5.4 Overgangsrecht	47
5.5 Handhaafbaarheid	47
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen bij Toelichting	51
Bijlage 1	Bezonningsstudie
Bijlage 2	Quickscan Flora & Fauna Hof van Keenenburg
Bijlage 3	Aerius berekening
Bijlage 4	Bodemonderzoek 'Hof Keenenburg'
Bijlage 5	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 6	Watertoets
Bijlage 7	Watersleutel
Bijlage 8	Parkeeronderzoek
Bijlage 9	Nota zienswijzen
Regels	61
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Detailhandel
Artikel 4	Gemengd
Artikel 5	Groen
Artikel 6	Kantoor
Artikel 7	Maatschappelijk
Artikel 8	Tuin
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 10	Wonen
Artikel 11	Waarde - Archeologie
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel
Artikel 13	Algemene bouwregels
Artikel 14	Algemene gebruiksregels
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels
Artikel 18	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 19	Overgangsrecht
Artikel 20	Slotregel
Bijlagen bij Regels	89
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan Hof van Keenenburg
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Midden-Delfland werkt aan de gebiedsontwikkeling van het centrum van Schipluiden en het gebied van het 'Hof van Keenenburg' is daar onderdeel van. Dit gebied betreft de locatie ten oosten van de Keenenburgweg ter plaatse van de historische locatie van kasteel Keenenburg, en het parkeerterrein achter de supermarkt op de hoek van de Keenenburgweg en de Kasteellaan. Op 13 december 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Midden-Delfland voor het centrum van Schipluiden de 'Structuurvisie Centrumplan Schipluiden' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de visie voor het gebied van de Hof van Keenenburg geschetst. Daarin wordt gesteld dat het gebied nu geen deel uitmaakt van het aantrekkelijke, historische centrum van Schipluiden. Om het gebied aantrekkelijker te maken zijn een aantal ontwikkelingen voorzien. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij zijn de cultuur(historische) waarden van het gebied een belangrijk aandachtspunt.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening voor het gebied 'Hof van Keenenburg'. Het bestemmingsplan wordt herzien om ontwikkelingen genoemd in de 'Structuurvisie Centrumplan Schipluiden' in de toekomst mogelijk te maken. Daar waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, worden de bestaande (legale) functies conserverend bestemd.

1.2 Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de kern Schipluiden en wordt globaal door de volgende straten en percelen begrensd:

- Aan de noordkant: achterzijde percelen Singel 3 tot en met Singel 15;
- Aan de oostkant: achterzijde percelen Singel 19 tot en met Singel 22 en Kasteellaan;
- Aan de zuidkant: Kasteellaan;
- Aan de westkant: Keenenburgweg.

In onderstaande afbeeldingen is de locatie en de (globale) grens van het plangebied weergegeven:



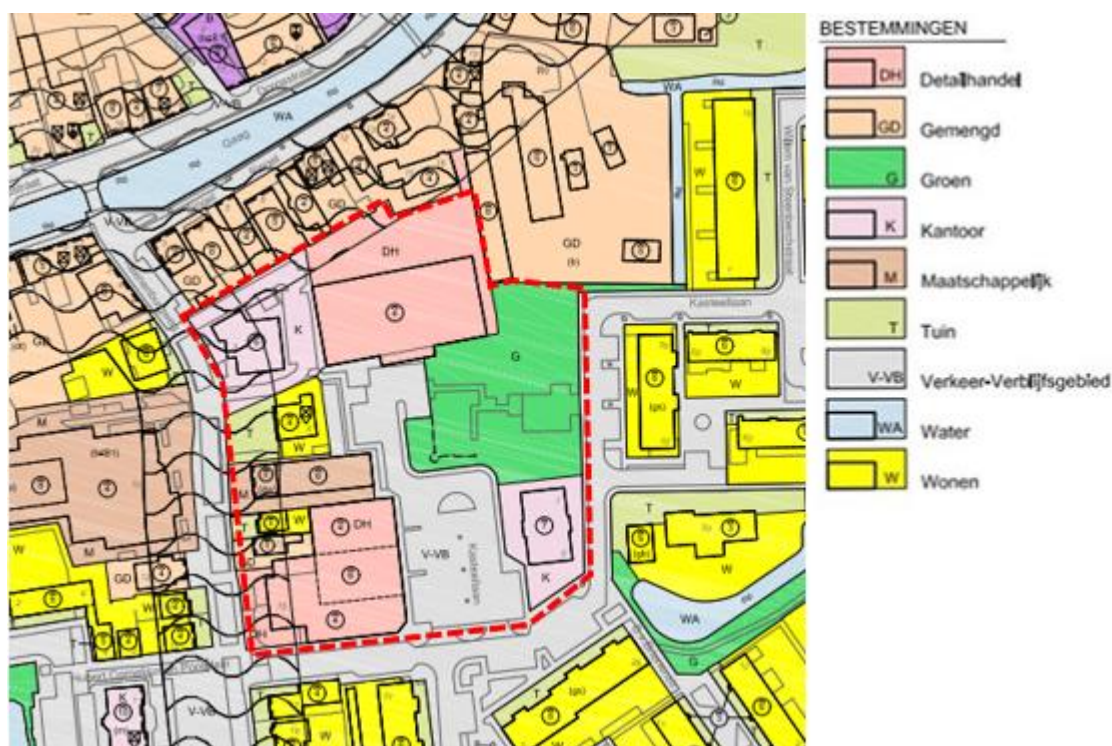
Afbeelding 1: locatie plangebied in Schipluiden



Afbeelding 2: globale grens plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Schipluiden' dat is vastgesteld op 27 januari 2009 door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Delfland. Op de planlocatie vigeren de bestemmingen 'Detailhandel', 'Gemengd', 'Groen', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer en verblijfsgebied' en 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie I en Waarde – Archeologie II opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. In afbeelding 3 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding

1.4 Planproces en procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan het Rijk en de provincie voor zover het beleid van deze overheden in het geding is, en aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Door de gemeente Midden-Delfland wordt ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. De binnengekomen reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

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

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend (tenzij redelijkerwijs niet kan worden verweten dat een belanghebbende niet tijdig een zienswijze heeft ingediend), of door andere belanghebbenden voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

1.5 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Geschiedenis van het plangebied

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

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

Het kasteel

Eeuwenlang bepaalde de Keenenburg het gezicht van Schipluiden. Het imposante kasteel bestond uit een hoofdburcht en een voorburcht. Erg opvallend was de zware woontoren die bekroond werd door kantelen. De woontoren dateerde uit het begin van de 15e eeuw (de oudste bouwphase van het kasteel). Ten oosten van de hoofdburcht stond, gescheiden door een gracht, de voorburcht die iets jonger was dan de woontoren. Naast woonvertrekken telde dit complex ook stallen en opslagruimtes. In de jaren 1572-1574 werd de voorburcht volledig verwoest. Het was een woelige periode waarin de Spanjaarden en de Watergeuzen flink huishielden. Van de burcht resteerde in de 17e eeuw alleen nog de ruïne van de woontoren. In de 17e eeuw werd evenwijdig aan de Gaag een nieuwe voorburcht gebouwd die steeds meer dienst ging doen als buitenverblijf. In 1798 werd het kasteel gesloopt. Het enige wat bleef staan is het ijzeren hek tussen twee stenen pijlers met aan weerszijden twee leeuwen en een wapenschild.

In de nieuwe woonwijk Keenenburg, die grotendeels is gesitueerd op het voormalige tuincomplex van het kasteel, dragen de straten de namen van de oorspronkelijke bewoners van het kasteel. Op de plaats van de hoofdburcht is plantsoentje aangelegd waarin de beplanting de contouren van het kasteelterrein aangeeft. In de jaren '90 is een deel van het muurwerk weer opgemetseld, waardoor de geschiedenis van de Keenenburg levend wordt gehouden.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is in de bestaande situatie een gemengd gebied, waar verschillende functies met elkaar samengaan. Ten westen van het plangebied is de Keenenburgweg gelegen. Deze weg vormt de belangrijkste (noord-zuid) verkeersverbinding door het dorp naar de Zouteveenseweg. De Keenenburgweg is van oorsprong een historisch lint. De huidige bebouwing langs dit lint dateert echter uit verschillende bouwperiodes. Langs de Keenenburgweg bevindt zich een aantal winkels, waaronder een supermarkt. In het voormalige Rabobank-gebouw aan de Keenenburgweg is momenteel een kledingwinkel gevestigd. Om het oude Rabobank-gebouw heen bevindt zich een verkeersontsluiting en een parkeerterrein. Aan de Keenenburgweg 7-9 is het voormalige 'Jeugdhuis' gelegen. De voorzijde van het gebouw wordt momenteel bewoond. De achterzijde van het gebouw, grenzend aan de parkeerplaats aan de Kasteellaan, staat leeg.

Aan de achterzijde van de supermarkt, grenzend aan de Kasteellaan, ligt een openbaar parkeerterrein. Aan de oostzijde van het parkeerterrein is een kantoorpand gesitueerd. Ook ten noorden van dit kantoorpand is een klein parkeerterrein aanwezig, dat is omgeven door een plantsoen met een beperkte gebruikswaarde. In het plantsoen bij het parkeerterrein is op de oorspronkelijke fundering van het kasteel een muur opgetrokken. De muur geeft een deel van de contouren van het kasteel aan.

In het plangebied is tevens een kas aanwezig, waarin momenteel een woonwinkel is gevestigd. De kas is verder in gebruik ten behoeve van het verbouwen van groenten. Het restaurant dat ten noordwesten van de kas is gelegen en het sociaal-cultureel centrum 'Op Hodenpijl' aan de Rijksstraatweg 20-22 maken hier gebruik van. Het terrein ten noorden van de kas betreft privéterrein.

Langs de Keenenburgweg is tot slot een aantal vrijstaande woningen aanwezig. Aangrenzend aan het Jeugdhuis is tevens een voormalige dienstwoning aanwezig.



Afbeelding 4 - Huidige situatie plangebied



Afbeelding 5 - Huidige situatie parkeerterrein en de kasteelmuur



Afbeelding 6 - Kassen in het plangebied

2.3 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied is sprake van enkele ontwikkelingen en de ambitie is om het plangebied volwaardig deel uit te laten maken van een bruisend, historisch dorpscentrum. Afhankelijk van de planvormingsfase waarin deze 'ontwikkelingen' zich nu bevinden, krijgen deze ontwikkelingen een vertaling in het bestemmingsplan. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- realisatie van de woningen 'Hof Keenenburg' op de locatie van de bestaande kas en plantsoen (paragraaf 2.3.1);
- toekomstige verbouwing van het Jeugdhuis naar woningbouw in combinatie met de realisatie van (semi) openbare ruimte (paragraaf 2.3.2);
- toekomstige realisatie van woningen bovenop de bestaande supermarkt aan de Keenenburgweg 15 (paragraaf 2.3.3);
- herinrichting van het terrein van kasteel Keenenburg (paragraaf 2.3.4);
- herinrichting parkeerterrein achter de supermarkt (paragraaf 2.3.5).

Per ontwikkeling volgt een korte toelichting.

2.3.1 Woningen 'Hof Keenenburg'

Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische verankering van de ontwikkeling van 27 woningen in het plangebied, genaamd het 'Hof Keenenburg'. Het betreft het gebied waar de kas is gelegen en waarvan de westzijde in gebruik is als plantsoen.

De woningen zijn kleinschalige eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap, geschikt voor starters en senioren. Met het 'Hof Keenenburg' wordt beoogd een gemeenschap te creëren waar bewoners naar elkaar omzien. De uitstraling van de woningen sluit aan op de historische omgeving. Het past binnen het dorpse karakter van Schipluiden en het karakter van de naastliggende kasteeltuin. In onderstaande afbeelding is het schetsontwerp van de woningen en het bijbehorende (semi-)openbare terrein weergegeven.

De gewenste nieuwe looproute vanuit het plangebied en het 'Hof Keenenburg' loopt over particuliere grond, daarvoor is toestemming van de eigenaar van de Singel 19 noodzakelijk. De gemeente en de eigenaar van de Singel 19 hebben inmiddels overeenstemming bereikt over het gebruik van deze gronden als toekomstige looproute in en uit het plangebied.

Bestemmingsplan Hof van Keenenburg



Afbeelding 7: Inrichtingstekening toekomstige situatie 'Hof Keenenburg'

Ter plaatse van de ontwikkeling worden bestemmingen opgenomen die het wonen en het gebruik als (semi-openbaar) 'hof' (tuin) mogelijk maken. Het hof is daarbij in gemeenschappelijk gebruik en daarom wordt de specifieke functieaanduiding 'gemeenschappelijk' opgenomen in de bestemming. De aanduiding is opgenomen om te voorkomen dat de semi-openbare ruimte wordt bebouwd met aan- en bijgebouwen, of dat het wordt ingericht als een individuele tuin bij een woning. De semi-openbare ruimte blijft daarbij in eigendom en beheer van de ontwikkelende partij, die de woningen gaat verhuren. Tevens wordt er aangesloten op de hoogte van omliggende bebouwing wat betreft de maatvoering (twee bouwlagen met een kap).

2.3.2 Het Jeugdhuis

Het Jeugdhuis ligt aan de Keenenburgweg 9. In het pand is een voormalige dienstwoning aanwezig. In het geldende bestemmingsplan heeft dit pand een bestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'dienstwoning'. Er zijn ideeën om dit pand te verbouwen naar woningbouw in combinatie met een doorgang tussen de bestaande onbebouwde ruimte tussen nummer 9 en 11 tussen de Keenenburgweg en de Kasteellaan en de sloop van de aanbouw aan de achterzijde, zodat dat deel onderdeel wordt van de (semi) openbare ruimte. Er zijn op dit moment nog geen concrete plannen voor verbouw van het Jeugdhuis. Wel wordt er gewerkt aan een concreet inrichtingsplan voor de openbare ruimte, waar de doorgang tussen de Keenenburgweg en de Kasteellaan deel van uitmaakt.

Omdat voor de verbouw van het pand nog geen concreet plan bestaat, is het uitgangspunt om in de nieuwe situatie (grotendeels) de bestaande situatie vast te leggen. Omdat de dienstwoning niet meer als zodanig in gebruik is, krijgt de woning de bestemming 'Wonen' met de bestemming 'Tuin' tot 1 meter achter de voorgevellijn. Het overige deel van het pand krijgt, conform vigerend plan, een maatschappelijke bestemming, uitgezonderd de aanbouw aan de achterzijde. Deze krijgt een verkeersbestemming in verband met de gewenste ontwikkeling in het gebied. Ook krijgt de doorgang een verkeersbestemming, omdat dit gedeelte onderdeel uitmaakt van de totale inrichting van het plangebied.

Om in de toekomst een herontwikkeling van het pand naar 'Wonen' mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een wijzigingsbevoegdheid is een regeling in het bestemmingsplan, die het mogelijk maakt om in de toekomst de bestemming naar 'Wonen' te wijzigingen. De bevoegdheid voor het uiteindelijk vaststellen van een wijzigingsplan ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen de omgevingsaspecten inzichtelijk worden gemaakt. De ontwikkeling wordt immers concreet bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, waardoor de omgevingsaspecten in meer detail inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

2.3.3 Supermarkt & Keenenburgweg 11, 13

De wens bestaat om bovenop de bestaande supermarkt aan de Keenenburgweg nieuwe woningen toe te voegen. De begane grondlaag blijft in gebruik als supermarkt en op de verdiepingen worden wooneenheden gerealiseerd. Op het moment van de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn nog geen concrete plannen uitgewerkt. De Keenenburgweg 11 en 13 worden ook betrokken binnen de wijzigingsbevoegdheid, maar behouden in het bestemmingsplan de bestaande bestemming.

Omdat er nog geen concreet plan voor deze gewenste ontwikkeling is, is ook hiervoor het uitgangspunt geweest om de bestaande situatie vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent zowel de functie als de massavorm (bouw- en nokhoogte). Om in de toekomst de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid moet het mogelijk maken om een verdieplingslaag en incidenteel twee verdiepingen op de bestaande massa toe te voegen en deze te gebruiken ten behoeve van wonen. Daarnaast geldt het uitgangspunt dat het nieuwe plan moet aansluiten op de bestaande bouwhoogtes in de omgeving. De gemeente wil de overige stedenbouwkundige randvoorwaarden met de initiatiefnemer vastleggen. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn verankerd in de wijzigingsbevoegdheid. Ook bij deze ontwikkeling geldt dat de toetsing aan de omgevingsaspecten pas plaatsvindt bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

2.3.4 Inrichting Kasteelterrein

In het plangebied bevindt zich het terrein van het vroegere kasteel Keenenburg. De overblijfselen van het kasteel zijn boven het maaiveld niet meer zichtbaar aanwezig. Maar onder de grond zijn nog sporen van het kasteel en het kasteelterrein aanwezig. Momenteel fungeert dit deelgebied als parkeerterrein en plantsoen met een lage gebruikswaarde. Er zijn plannen om dit kasteelterrein een nieuwe inrichting te geven. De aanwezigheid van het kasteel wordt aan de oppervlakte zichtbaar gemaakt en de openbare ruimte krijgt daarbij een meer sociaal-culturele functie. In de openbare ruimte kunnen kleinschalige sociaal culturele activiteiten, zoals een voorstelling, een streekmarkt of iets dergelijks ontplooid worden.

Omdat er nog geen concrete plannen zijn voor de herinrichting van de openbare ruimte is het uitgangspunt om dit deelgebied een bestemming 'Groen' te geven, zoals ook in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. In de bestemmingsplanregeling is toegestaan dat deze gronden gebruikt mogen worden voor sociaal culturele activiteiten.

Het structureel toestaan van evenementen is volgens vaste jurisprudentie ruimtelijk relevant. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- het aantal evenementen op een locatie;
- het soort evenementen;
- de omvang van die evenementen;
- de maximale bezoekersaantallen per evenementen;
- de (eind)tijden van de evenementen.

In de 'Beleidsregels evenementen gemeente Midden-Delfland' (verder: evenementenbeleid) zijn de voorwaarden opgenomen waaraan een evenement moet voldoen om alleen gemeld te kunnen worden of wanneer het aanvragen van een (evenementen)vergunning verplicht is.

Op basis van het evenementenbeleid is het in principe mogelijk om kleinschalige evenementen te houden. Op grond van het evenementenbeleid is een 'kleinschalige evenement' een vergunningplichtig evenement dat niet grootschalig is. 'Grootschalig' is meer dan 1.000 deelnemers gedurende het gehele evenement, waarbij grote overlast voor de omgeving kan ontstaan. Voor grotere evenementen, zoals een kermis, circus of evenement waarbij grote tenten worden geplaatst, heeft de gemeente specifieke evenemententerreinen aangewezen.

Gezien de grootte van het terrein en de ligging nabij woningen zijn alleen kleinschalige evenementen op het terrein mogelijk. Of er een evenement georganiseerd mag worden op dit terrein is een aparte procedure (evenementenvergunning).

2.3.5 Inrichting parkeerterrein

Voor het parkeerterrein achter de supermarkt is een nieuwe inrichting gewenst. Op dit moment zijn hier nog geen concrete plannen voor. Omdat er nog geen concrete plannen voor de inrichting van het perceel zijn én omdat de verwachting is dat het terrein zijn huidige functie behoudt, is het uitgangspunt geweest om in het nieuwe bestemmingsplan het terrein wederom een bestemming 'Verkeers - Verblijfsgebied' te geven.

Het is van belang dat de parkeerbalans (van het totale gebied) in evenwicht blijft. Een herinrichting van het parkeerterrein mag niet leiden tot een (onaanvaardbare) afname van het aantal parkeerplaatsen.

2.3.6 Bezonningsstudie

De initiatiefnemer van het 'Hof Keenenburg' heeft een bezonningsstudie uitgevoerd om de gevolgen van het bouwplan voor de bezonning van de omliggende woningen en tuinen van de woningen aan de Singel in kaart te brengen. De bezonningsstudie als bijlage 1 toegevoegd aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

Op basis van deze bezonningsstudie kan geconcludeerd worden dat er geen evidente verslechtering van de zonlichttoetreding dan wel schaduwwerk ontstaat. Voor enkele adressen heeft het bouwplan ten opzichte van de bestaande bebouwing juist een positief effect. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

2.4 Beeldkwaliteitplan

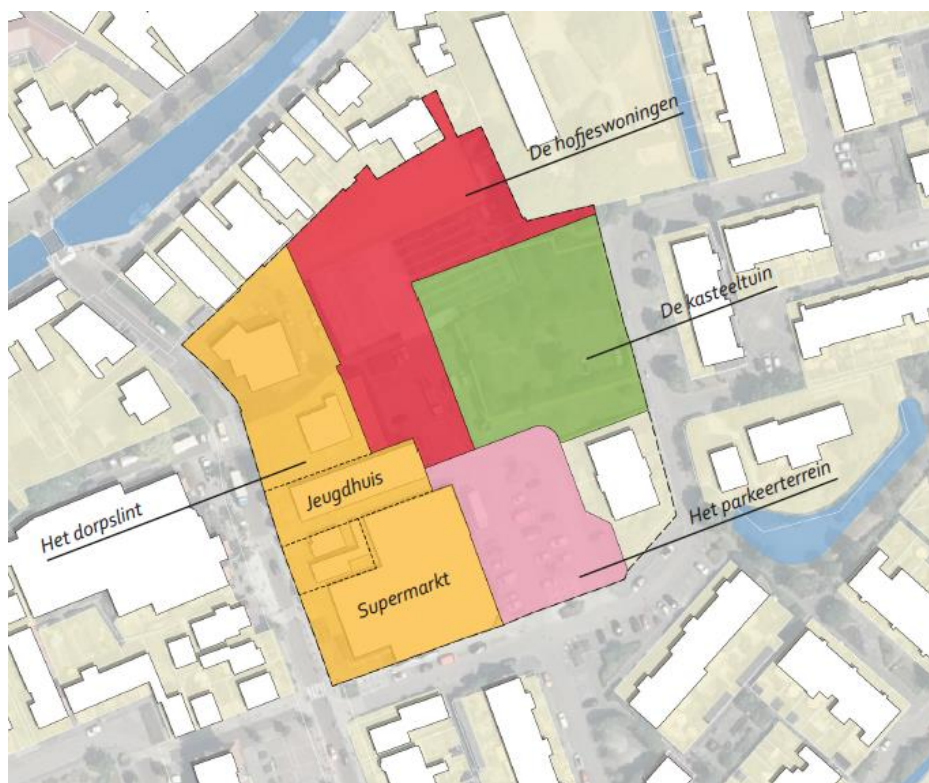
Het beeldkwaliteitsplan (versie 9 december 2019) is als bijlage 1 toegevoegd aan de regels van voorliggend bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop. Op basis hiervan kan een kader opgesteld worden waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte vastgelegd wordt. Het beeldkwaliteitsplan dient drie doelen:

- als beleidskader;
- als ontwerp- en uitvoeringskader;
- als toetsingskader.

Het beeldkwaliteitplan wordt integraal opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan, daarmee worden de doelstelling van het beeldkwaliteitplan planologisch geborgd. In het beeldkwaliteitplan worden de (stedenbouwkundige) doelstelling voor de verschillende deelgebieden nader toegelicht. In het beeldkwaliteitsplan worden de volgende deelgebieden uitgelicht:

- de woningen 'Hof Keenenburg' ;
- de Kasteeltuin;
- het parkeerterrein;
- de supermarkt;
- het jeugdhuis, en;
- het dorpslint.

Met het beeldkwaliteitsplan wordt nagestreefd dat de afzonderlijke ontwikkelingen gezamenlijk een volwaardig onderdeel uit gaan maken van een bruisend, historisch dorpscentrum van Schipluiden.



Afbeelding 8 Deelgebieden in het beeldkwaliteitplan

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bestemmingsplan "Hof van Keenenburg" getoetst aan het rijks-, Provinciaal- en gemeentelijk beleid dat van belang is voor de functionele en ruimtelijke aspecten die in het plan worden vastgelegd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast stelt het Rijk 13 belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economisch structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking planinitiatief

Het bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met het geldende Rijksbeleid. Het plan versterkt de hoofddoelen van het Rijk niet, maar vormt ook geen belemmering voor het uitvoeren van het Rijksbeleid in het heden en in de toekomst. Het SVIR vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden, waarvan de geconsolideerde versie op 1 januari 2017 beschikbaar is gesteld. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen die genoemd zijn in de conceptversie van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De 13 nationale belangen in de Barro zijn:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking planinitiatief

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

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Doorwerking planinitiatief

De ontwikkeling van de woningen 'Hof Keenenburg' is opgenomen in dit bestemmingsplan en daarvoor moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. Op basis van jurisprudentie van de Raad van State wordt er namelijk vanaf 12 woningen op één woningbouwlocatie gesproken van een stedelijke ontwikkeling.

Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet eerst de behoefte van de woningen beschreven worden. De woningbehoefte in Schipluiden wordt in de beleidsdocumenten 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025' en 'Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020' van de gemeente Midden-Delfland toegelicht. De gemeente stelt in deze beleidsdocumenten dat er behoefte is aan woningen voor starters en senioren. Daarnaast stelt de gemeente in de woonvisie dat er ruimte gezocht wordt voor de realisatie van 70 tot 80 vrijesectorhuurwoningen. De beoogde ontwikkeling van 27 woningen voorziet voor een deel in ontwikkeling van vrijesectorhuurwoningen. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de realisatie van woningen voor starters en senioren. De ontwikkeling sluit daarbij aan op de woningbehoefte in Schipluiden. De 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025' wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.3 en de 'Woonagenda Midden-Delfland 2016-2025' wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.4.

Het tweede lid van Artikel 3.1.6. Bro bevat tevens een bepaling over ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit is niet van toepassing bij onderhavig planinitiatief. De realisatie van de 27 woningen betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is gemotiveerd dat er behoefte is aan de realisatie van de 27 woningen. Het betreft tevens een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling past binnen de wetgeving van de Bro.

Het bestemmingsplan bevat tevens voorgenomen ontwikkelingen van woningbouw boven de bestaande supermarkt en woningbouw in het bestaande Jeugdhuis. Voor deze ontwikkelingen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen in dit bestemmingsplan. Bij deze ontwikkelingen wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen als de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

3.3 Provinciaal beleidskader

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in kader van de Omgevingswet die in 2022 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

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

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

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

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

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

Doorwerking planinitiatief

De voorgenomen ontwikkeling betreft een gebiedsontwikkeling van het centrum van Schipluiden. Het bestemmingsplan zal voornamelijk conserverend van aard zijn, maar er worden ook enkele toekomstige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit gebied maakt nu geen deel uit van het aantrekkelijke, historische centrum van Schipluiden. De ambitie is om het plangebied een volwaardig deel uit te laten maken van een bruisend, historisch dorpscentrum. Het plan speelt hiermee in op de opgave 'ruimte en verstedelijking' van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De opgave houdt in dat er gezorgd moet worden voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

De toekomstige ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid en de realisatie van het 'Hof Keenenburg' sluiten tevens aan op de opgave 'wonen' van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De opgave 'wonen' houdt in het bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. De gemeente geeft in de Woonvisie en Woonagenda aan, zie paragraaf 3.4.3 en 3.4.4, dat er behoefte is aan woningen voor starters en senioren. De woningen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hebben starters en senioren als doelgroep. Dit bestemmingsplan sluit daarmee aan op de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gelijktijdig vastgesteld met de Omgevingsvisie Zuid-Holland op 1 april 2019. Ook dit beleidsdocument is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. De verordening stelt regels over de volgende aspecten:

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

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

Daarnaast stelt de Omgevingsverordening eisen aan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De toelichting van het bestemmingsplan moet namelijk ingaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 lid 2 t/m lid 4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Als de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien, en voor zover daardoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, moet er gebruikt gemaakt worden van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

Bovendien bevat de Omgevingsverordening bepalingen over hoe lokale overheden rekening moeten houden met de omgevingsaspecten. Met name de regels omtrent archeologische waarden en de kasteelbiotoop zijn van belang voor dit bestemmingsplan. Het plangebied ligt namelijk volledig in een gebied met (zeer) hoge archeologische waarden. Tevens ligt een deel van het plangebied binnen een kasteelbiotoop.



Afbeelding 9 - Kasteelbiotoop

Voor de in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgenomen terreinen met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarde geldt dat dat bescherming van groot provinciaal belang is. Deze gebieden, die minder dan 1% van het grondoppervlak van de provincie Zuid-Holland beslaan, zijn daarom ook beschermd via deze verordening. Voor de gronden met (zeer) hoge archeologische waarden geldt een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd. Een archeologisch onderzoek dient aan te tonen dat de archeologische waarden bij werken of werkzaamheden niet worden aangetast.

Wat betreft de kasteelbiotoop is in de verordening opgenomen dat de gronden binnen de kasteelbiotoop kunnen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de kasteelbiotoop of de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de kasteelbiotoop. Het bestemmingsplan waarin binnen een kasteelbiotoop ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Daarnaast moet de beeldkwaliteitsparagraaf ingaan op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden.

Doorwerking planinitiatief

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

Het plangebied ligt deels binnen de kasteelbiotoop en volledig binnen archeologisch waardevol gebied. De omgang met de kasteelbiotoop en het archeologisch waardevol gebied wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2 en het beeldkwaliteitsplan in paragraaf 2.4

Daarnaast stelt de Omgevingsverordening Zuid-Holland de eis bij bestemmingsplannen dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toetsing aan de Ladder heeft plaatsgevonden in paragraaf 3.2.3. Dit bestemmingsplan voldoet dus aan de eisen dat de provincie Zuid-Holland heeft gesteld in de Omgevingsverordening.

3.4 Gemeentelijk beleidskader

3.4.1 Structuurvisie Midden-Delfland

De 'Structuurvisie Midden-Delfland 2025' is vastgesteld op 5 juli 2011 om de gewenste toekomst van de gemeente Midden-Delfland vast te leggen. Daarbij vormen de visies en plannen die de laatste jaren zijn opgesteld als basis voor deze structuurvisie. Zo richt de gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 op het behouden en het versterken van het agrarische cultuurlandschap in de druk bevolkte Zuidvleugel van de Randstad. De structuurvisie borduurt hier op voort en stelt dat de ontwikkeling van woningen binnen de bestaande dorpen moet worden opgevangen. Naast de gebiedsvisie bespreekt de structuurvisie het Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) dat de visie schetst voor het buitengebied. De LOP blijft de visie voor het buitengebied en de structuurvisie richt zich daardoor op de dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland en de relatie van deze dorpen met het buitengebied. Ook de woonvisie Midden-Delfland is meegenomen in de structuurvisie. De woonvisie stelt dat er tot 2025 een groei van 220 tot 440 woningen nodig zijn, maar dat deze opgave binnen de bestaande dorpen moet worden opgevangen.

Doorwerking planinitiatief

De structuurvisie stelt dat de ontwikkelingen van woningen binnen de bestaande dorpen moet worden opgevangen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin. De ontwikkeling van het 'Hof Keenenburg' en toekomstige ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid worden opgevangen binnen de kern van Schipluiden. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen de 'Structuurvisie Midden-Delfland 2025'.

3.4.2 Structuurvisie Centrumplan Schipluiden

Op 13 december 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Delfland de structuurvisie Centrumplan Schipluiden vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied achter de Singel en de Keenenburgweg in Schipluiden. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De hoofddoelen zijn als volgt geformuleerd:

- de structuurvisie beschrijft de gemeentelijke visie op de toekomst van het plangebied en het daaraan gekoppelde (ruimtelijke) beleid;
- de structuurvisie leidt tot een actief vereveningsbeleid en een proactieve houding ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen en dient als onderlegger voor de benutting van de mogelijkheden van hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening;
- de structuurvisie vormt een kapstok en toetsingskader voor concrete plannen.

Het plangebied maakt momenteel geen deel uit van het aantrekkelijke, historische centrum van het dorp. De beleving van het gebied wordt nu bepaald door een parkeerterrein, achterkanten van gebouwen en een kas. De plek van het voormalige kasteel Keenenburg ligt daarachter verscholen.

Binnen het plangebied is sprake van enkele potentiële ontwikkelingen en de ambitie om het plangebied volwaardig deel uit te laten maken van een bruisend, historisch dorpscentrum.

Doorwerking planinitiatief

Binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' liggen de in de structuurvisie onderscheiden deelgebieden de kasteeltuin, het hofje, het parkeerplein en het jeugdhuis. Voor elk deelgebied zijn in deze structuurvisie randvoorwaarden genoemd met betrekking tot de inrichting van het gebied, materiaalgebruik, bouwhoogtes en verkeer en parkeren. De ruimtelijk relevante voorwaarden zijn vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt dus een verdere invulling aan de 'Structuurvisie Centrumplan Schipluiden' gegeven.

3.4.3 Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

De woonvisie Midden – Delfland 2010 – 2025 is opgesteld in juni 2010 en het is gebaseerd op de woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025. De woonvisie stelt dat het aansluiting heeft gezocht op gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen en op regionaal woonbeleid en afspraken.

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

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

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

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

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

Doorwerking planinitiatief

Bij de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.3 is de Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025 al kort behandeld. Zoals reeds vermeld heeft de gemeente Midden-Delfland in de woonvisie vastgelegd dat ze de woonmogelijkheden voor starters en ouderen wil vergroten. Dit houdt in het vergroten van kansen voor starters en het inspelen op de vergrijzing. De 27 woningen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, hebben als doelgroep starters en senioren. Daarnaast wil de gemeente 70 à 80 woningen onder de vrije-huursector toevoegen in Midden-Delfland. De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van 27 woningen die deels binnen de vrije-huursector zullen vallen. Voorliggend bestemmingsplan levert een bijdrage aan de gestelde opgave in de woonvisie. Naast de vrije sector huurwoningen worden enkele woningen ook als sociale huurwoningen verhuurd. Hierdoor ontstaat een gevarieerd woonaanbod met voldoende betaalbare woningen, dit vergroot de kansen voor bijvoorbeeld starters. De voorgenomen ontwikkeling sluit dus aan op de Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025.

3.4.4 Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020

De gemeente Midden-Delfland heeft de 'Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020' opgesteld in maart 2016, waarmee een nadere invulling en actualisering wordt gegeven aan de doelstellingen van de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025'. In het beleidsdocument stelt de gemeente dat er sprake is van vergrijzing en ontgroening in Midden-Delfland, met name in de dorpen Maasland en Schipluiden. De gemeente wil met het woonbeleid sturen op een meer evenwichtige bevolkingsopbouw met voldoende gezinnen. Dit houdt het toevoegen van eengezinswoningen aan de woningvoorraad in, met name eengezinswoningen in de sociale huursector. De gemeente wil met het toevoegen van eengezinswoningen het doorstromen uit bestaande eengezinswoningen stimuleren. Verder stelt de gemeente in de woonagenda dat er een tekort is aan gelijkvloerse woningen dat de senioren en empty-nesters (huishoudens waarvan de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten) bediend.

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

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

Doorwerking planinitiatief

De Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020 is ook al kort behandeld bij de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.3. De 27 woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, betreffen kleinschalige eengezinswoningen gericht op starters en senioren. Dit sluit aan op de doelgroepen waaraan de gemeente Midden-Delfland prioriteit geeft in de woonagenda.

De woonagenda benoemt geen eengezinswoningen in de vrije-sectorhuur als prioriteit, maar stelt tevens niet dat de ontwikkeling van vrije-huursectorwoningen niet wenselijk is. Een deel van de woningen zal als sociale huurwoning verhuurd worden, daarmee wordt voldaan aan het beleid van de gemeente om het sociale woningbouwbestand op niveau te houden. Op basis van de woonagenda van de gemeente kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling, een mix van sociale en vrije sector huurwoningen in de vorm van 27 woningen, passend is. De woningen sluiten immers aan op de doelgroepen waarvoor woningbehoefte is.

De 'Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020' vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de 27 woningen in het 'Hof Keenenburg'.

3.4.5 Van woonagenda naar woningbouwprogramma 2016-2021

De 'Van woonagenda naar woningbouwprogramma 2016-2021' is in mei 2016 opgesteld door de gemeente Midden-Delfland. Het document geeft inzicht in de relatie tussen de woningbouwprojecten en de woningbehoeftes. Voor de locatie 'Centrum Schipluiden' bestond ten tijde van de vaststelling van de woonagenda nog geen definitief plan. Het gebied is aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Het woningbouwprogramma dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vult deze open ruimte in.

Het woningbouwprogramma behorende bij het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' betreft de directe toevoeging van 27 woningen. Met de wijzigingsbevoegdheden kunnen hier later nog een nader te bepalen aantal woningen aan toegevoegd worden. De woningbouwontwikkeling kan als volgt onderverdeeld worden:

1. 27 woningen die met voorliggend bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt worden in het 'Hof Keenenburg'
2. toekomstige woningen ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 1". Deze ontwikkeling dient in de vorm van een wijzigingsplan planologisch mogelijk gemaakt te worden. In artikel 15.1 worden hiervoor de voorwaarden benoemd;
3. circa 8 woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'. Deze ontwikkeling dient in de vorm van een wijzigingsplan planologisch mogelijk gemaakt te worden. In artikel 15.2 worden hiervoor de voorwaarden benoemd.

Doorwerking planinitiatief

Dit bestemmingsplan geeft een nadere invulling aan het plan 'Centrum Schipluiden'. Voorliggend initiatief is opgesteld binnen de kaders van het beleidsdocument 'Van woonagenda naar woningbouwprogramma 2016-2021'. Geconcludeerd kan worden dat het plan passend is binnen de woonagenda 'Van woonagenda naar woningbouwprogramma 2016-2021'.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

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

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten regels moeten stellen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels zijn nodig om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit is bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van eventuele toekomstige ontwikkelingen geldt in het algemeen dat een bodemonderzoek noodzakelijk is bij het wijzigen van de bestemming of bij graafwerkzaamheden. Indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging zal op basis van de Wet bodembescherming en de Wabo (art 6.2c) pas gebouwd/ ontwikkeld mogen worden wanneer bij de omgevingsaanvraag een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is gevoegd.

4.1.2 Doorwerking planinitiatief

'Hof Keenenburg'

Een deel van het plangebied krijgt in de nieuwe situatie de bestemming 'wonen'. Op deze locatie moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor deze functie. In april 2019 is er door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie, dit rapport is als bijlage 4 toegevoegd aan de toelichting. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Tijdens het onderzoek zijn echter de volgende bijzonderheden waargenomen:

- In de ondergrond ten noorden van het kassencomplex is een lichte olieverontreiniging aangetoond. Ter plaatse van de aangetoonde lichte verontreiniging zijn drie bestaande peilbuizen aangetroffen. Verder onderzoek naar de olieverontreiniging en de grondwaterkwaliteit op dit terreindeel heeft niet plaatsgevonden;
- In de bodem zijn (plaatselijk) bodemvreemde bijmengingen met puin waargenomen. Op basis daarvan wordt de locatie ten aanzien van asbest als verdacht beschouwd. Onderzoek conform NEN 5707 naar de aanwezigheid van asbest in bodem heeft niet plaatsgevonden.

Verder wordt geadviseerd om de locatie in verband met de verdenking op de aanwezigheid van asbest aanvullend conform NEN 5707 te onderzoeken. Op basis van dat onderzoek kan worden vastgesteld of de bodemkwaliteit ten aanzien van asbest belemmeringen vormt voor de geplande ontwikkeling. Om deze reden is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Voorwaardelijke verplichting

De gemeente Midden-Delfland heeft aangegeven dat een bodemonderzoek conform NEN5725 noodzakelijk is. Omdat ten tijde van vaststelling van dit plan nog bebouwing aanwezig is op een groot gedeelte van de locaties, heeft de gemeente besloten dat het bodemonderzoek als voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen in de regels behorend bij dit plan.

Dit betekent dat uiterlijk voor de start van de bouw- en graafwerkzaamheden het bodemonderzoek uitgevoerd moet zijn. Is dit niet het geval dan kunnen geen vergunningen worden verleend. De voorkeur gaat uit om bij de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouw het bodemonderzoek te voegen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Archeologie

4.2.1 Beleidskader

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

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

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

Door middel van het hanteren van vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemversturende activiteiten. Wettelijk gezien geldt landelijk een vrijstellingsgrens van 100m², gemeentes mogen echter zowel naar beneden als naar boven afwijken van deze grens als dat goed onderbouwd wordt.

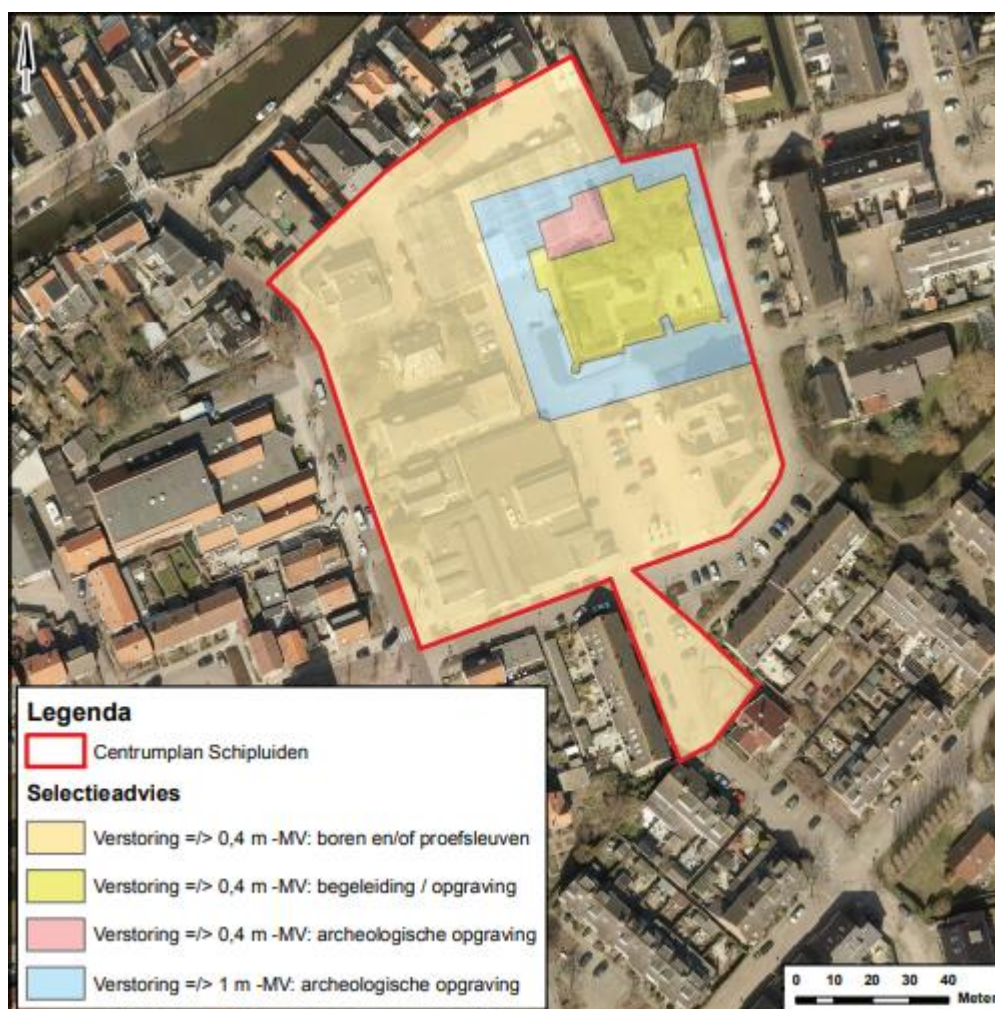
Voor de in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgenomen terreinen met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarde geldt dat dat bescherming van groot provinciaal belang is. Voor de gronden met (zeer) hoge archeologische waarden geldt een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd. Een archeologisch onderzoek dient aan te tonen dat de archeologische waarden bij werken of werkzaamheden niet worden aangetast. Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart valt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Hieraan is de vrijstellingsgrens van 50 m² en 40 cm onder maaiveld gekoppeld.

4.2.2 Doorwerking planinitiatief

Zoals in paragraaf 3.3.2 beschreven, heeft het gebied een zeer hoge archeologische waarde. Voor de gronden met een zeer hoge archeologische waarde geldt een algemeen verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen dat de archeologische waarden bij werken of werkzaamheden niet worden aangetast. Het is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de daadwerkelijke archeologische sporen in de bodem van dit plangebied en de invloed van voorgenomen ontwikkelingen daarop.

In voorbereiding op onderhavig bestemmingsplan is in 2015 reeds een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het archeologisch bureauonderzoek is opgenomen als bijlage 5 van dit bestemmingsplan. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan geconcludeerd worden dat het terrein een hoge archeologische waarde heeft en er bij ingrepen vanaf 40 cm -maaiveld onderzoek moet plaatsvinden in de vorm van proefsleuven. In afbeelding 10 is het selectieadvies voorkomend uit het archeologisch bureauonderzoek opgenomen.

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



Afbeelding 10 selectieadvies archeologisch bureauonderzoek (bron: Delftse Archeologische Notitie 88)

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

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

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

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving op het gebied van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. De wet is van kracht sinds 1 juli 2016 en gaat over het behoud en beheer van cultureel erfgoed. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving is overgenomen in de Erfgoedwet. Dit betreffen de Monumentenwet en de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast is de aanwijzing van rijksmonumenten overgenomen. Ook is overgenomen wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet over het cultureel erfgoed. Deze heeft betrekking op de museale objecten, musea, monumenten, en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten. Deze hadden elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat deze beschermingsniveaus worden gehandhaafd. Dit zijn de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Omgevingswet wordt naar verwachting in 2021 ingevoerd.

4.3.2 Doorwerking planinitiatief

Het plangebied ligt deels in een kasteelbiotoop en daarover heeft de provincie Zuid-Holland beleid opgenomen in de Omgevingsverordening. De verordening (paragraaf 3.3.2) stelt dat de gronden binnen de kasteelbiotoop kunnen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, voor zover geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de kasteelbiotoop of de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de kasteelbiotoop. Het bestemmingsplan waarin binnen een kasteelbiotoop ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Daarnaast moet de beeldkwaliteitsparagraaf ingaan op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het beeldkwaliteitsplan wordt beschreven in paragraaf 2.4.

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt passen binnen de doelstellingen van de structuurvisie centrumplan Schipluiden. Een van de belangrijkste doelstelling van die structuurvisie is om de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het kasteelterrein te vergroten.

Bovengronds zijn geen authentieke kasteелеlementen meer aanwezig. Van het kasteel zijn alleen de ondergrondse funderingen bewaard gebleven. Op de locatie van de kasteelbiotoop zijn plannen om de inrichting van de kasteeltuin te veranderen. De aanwezigheid van het kasteel wordt aan de oppervlakte zichtbaar gemaakt en de openbare ruimte krijgt een meer sociaal-culturele functie door het toestaan van kleinschalige evenementen. De grenzen van het kasteelterrein worden ingericht als wadi's die verwijzen naar de kasteelgracht.

Bij het maken van het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw is rekening gehouden met de aanwezigheid van het kasteelterrein. De zichtlijnen op het kasteelterrein worden gerespecteerd en vrijgehouden van bebouwing. De collectieve tuinen vormen een schakel in de wandelroutes naar en over het kasteelterrein. Het bestemmingsplan borgt de zichtlijnen en de afstand tussen de woningen en het kasteelterrein door het vastleggen van de bebouwingsgrenzen van de woningen en het open en groene karakter van de collectieve tuinen.

De archeologische waarden behorend tot het kasteelterrein worden beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Zodoende houdt dit bestemmingsplan rekening met de eisen die de verordening van de provincie Zuid-Holland stelt met betrekking tot de kasteelbiotoop. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Flora & Fauna

4.4.1 Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

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

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Solleveld & Kapittelduinen ligt op een afstand van ca. 9 kilometer. Het dichtstbij gelegen gebied dat deel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 1,4 km afstand. Vanwege de afstand kunnen effecten als areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van waterhuishouding van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten.

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

4.4.2 Doorwerking planinitiatief

Ter plaatse van het plangebied kunnen verschillende soorten flora en fauna voorkomen. Om dit te onderzoeken is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door het ecologisch bureau Taharo. Het rapport 'Quickscan Flora en Fauna, Hof van Keenenburg te Schipluiden, gemeente Midden-Delfland (d.d. februari 2019)' is in bijlage 2 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Uit de quickscan is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied geen negatieve invloed heeft op de beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Hierbij moet voorafgaand en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wel de bepalingen uit de Wet natuurbescherming in acht genomen worden:

- Bij uitvoering van de sloopplannen en verbouwplannen bij de kassen en de verbouwing van de AH-winkel, zijn negatieve effecten op verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen niet uitgesloten. Protocollair veldonderzoek naar de functionaliteit van deze bebouwing voor huismus en vleermuizen wordt noodzakelijk geacht. In de regels van het bestemmingsplan is hier een voorwaardelijke verplichting voor opgenomen. Indien van toepassing kunnen middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing de (sloop)werkzaamheden alsnog doorgang vinden.
- Bij broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten moet het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen plaatsvinden. Dit is om overtreding bij voorbaat te voorkomen. Een andere mogelijkheid is het controleren van aanwezige broedgevallen. De controle moet de aanwezigheid van een broedgeval uitsluiten.
- Bij de rugstreeppad dient kolonisatie tijdens de werkzaamheden te voorkomen. Ook de opslag van zand voor langere tijd en het ontstaan van ondiepe plassen dienen te worden voorkomen. Met name in het voorjaar dienen de ondiepe plassen te worden voorkomen.
- Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNN en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde. Het aspect flora & fauna vormt geen belemmering voor het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

Ten aanzien van Natura - 2000 gebieden en de mogelijke stikstofdepositie die gepaard gaat met de voorgenomen ontwikkeling is een Aerius - berekening uitgevoerd. In paragraaf 4.5 wordt het aspect stikstofdepositie en de uitgevoerde Aerius - berekening nader toegelicht.

4.5 Stikstofdepositie

4.5.1 Beleidskader

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

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

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator op 16 september 2019 kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de bouw/aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend te worden.

4.5.2 Doorwerking planinitiatief

Voor onderhavige ontwikkeling heeft NIPA Milieutechniek een Aeries - berekening uitgevoerd. De Aeries - berekening is toegevoegd als bijlage 3.

In dit onderzoek zijn voor de aanleg en het gebruik van 27 woningen en maximaal 24 appartementen in projectplan Hof van Keenenburg te Schipluiden de te verwachten stikstofdeposities ter plaatse van Natura 2000-gebieden berekend voor het jaar 2020.

Uit de rekenresultaten blijkt dat zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op geen van de Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Op grond van de depositie van stikstof is er geen reden het initiatief te belemmeren. Geconcludeerd kan worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

Wegverkeer

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

Industrielawaai

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

4.6.2 Doorwerking planinitiatief

Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard, maar het bevat ook de realisatie van de 27 woningen. In het kader van de Wet geluidhinder zijn woningen een gevoelig object, wat betekent dat het maximale geluidsbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan 48 dB. De wegen rondom het plangebied zijn echter 30 km/u wegen en daaraan zijn geen geluidsc contouren verbonden. Uit bureauonderzoek kan geconcludeerd worden dat de geluidsc contouren van wegen met een hoger snelheidsregime niet tot of over het plangebied reiken.

Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied veel bestaande woningen en is er geen gezoneerde industrie en/of spoorwegverkeer aanwezig. Het is derhalve niet noodzakelijk om akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit is pas weer aan de orde indien nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Voor die gevallen wordt dan een eigen planologische procedure doorlopen. Het aspect geluid vormt dus geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beleidskader

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

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. Meer dan 200 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 1: grenswaarden maatgevende stoffen Wm

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

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

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

Besluit niet in betekenende mate

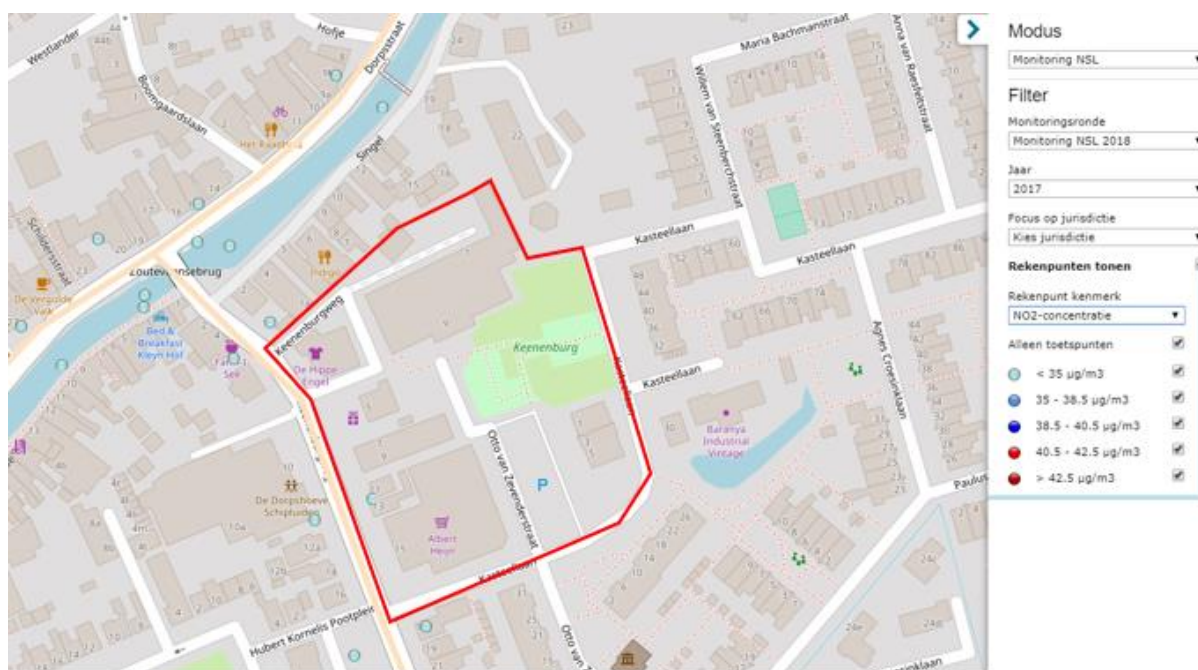
In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

4.7.2 Doorwerking planinitiatief

Bij nieuwe ontwikkelingen moet het effect op de luchtkwaliteit getoetst worden. Dit bestemmingsplan omvat de ontwikkeling van de 27 woningen in het plangebied. Deze ontwikkeling valt onder de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden binnen het NIBM. Het betreft namelijk een ontwikkeling met niet meer dan 1500 woningen. Het bestemmingsplan is verder conserverend van aard. Naast de 27 woningen worden geen directe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet al bestemd/vergund zijn. Het bestemmingsplan draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Naast de richtlijnen van het NIBM is de NSL-monitor een tool om ontwikkelingen ten opzichte van de luchtkwaliteit te toetsen. Deze tool geeft een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool 2017 (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Op afbeelding 11 is de indicatie weergegeven. Uit de indicatie blijkt dat in 2017 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de wegen nabij en rondom het plangebied onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. Omdat direct langs de wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. De concentraties luchtvervuilende stoffen nemen immers af naarmate de afstand tot de weg groter wordt.



11: NO2 concentratie ter plaatse het plangebied, lichtblauw rekenpunt $\leq 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor het jaar 2017

De ontwikkeling zelf draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden van het NIBM en de NSL-monitor die de luchtkwaliteit toetsen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Geur

4.8.1 Beleidskader

Geur is een ander omgevingsaspect. Deze moet meewegen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Ook weegt het mee bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning voor geurgevoelige objecten (zoals woningen). Het is niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat. (ABRvS 24 oktober 2007, nr. 200604926/1).

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

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

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

4.8.2 Doorwerking plangebied

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

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of de nieuwe bedrijvigheid (het parkeren) problemen oplevert voor de milieugevoelige functies in de omgeving (zoals wonen). In tabel 2 staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) weergegeven.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 2: richtafstandentabel VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

4.9.2 Doorwerking plangebied

Het plangebied kan worden beschouwd als een gebied met een gemengd karakter. Het betreft een menging van allerlei functies, waaronder wonen, detailhandel en maatschappelijk. De bedrijven die in of nabij het plangebied aanwezig zijn, betreffen bedrijven met een milieucategorie 1. Voor deze bedrijven geldt een maximale richtafstand van 10 meter tot een geluidsgevoelig object voor het aspect geluid. Binnen gemengd gebied mag de richtafstand met een tree worden verlaagd. Hierdoor vervallen in dit geval de richtafstanden voor de bedrijven op woningen. Woningbouwontwikkelingen zoals het 'Hof Keenenburg' zijn dus toelaatbaar binnen het plangebied. Afbeelding 12 geeft inzicht in de bedrijvigheid van het gebied.

Zoals reeds vermeld zal voor de overige voorgenomen ontwikkelingen de omgevingsaspecten inzichtelijk worden gemaakt bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden. Dit geldt ook voor het aspect 'bedrijven- en milieuzonering'. Voor dit bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat aan de geldende richtafstanden uit de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt voldaan. Dit betekent dat er zorg wordt gedragen voor een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden de bestaande bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.



Afbeelding 12 - bedrijven binnen en rondom het plangebied

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Beleidskader

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

4.10.2 Doorwerking planinitiatief

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

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (een op een miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts een persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

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

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron.

Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

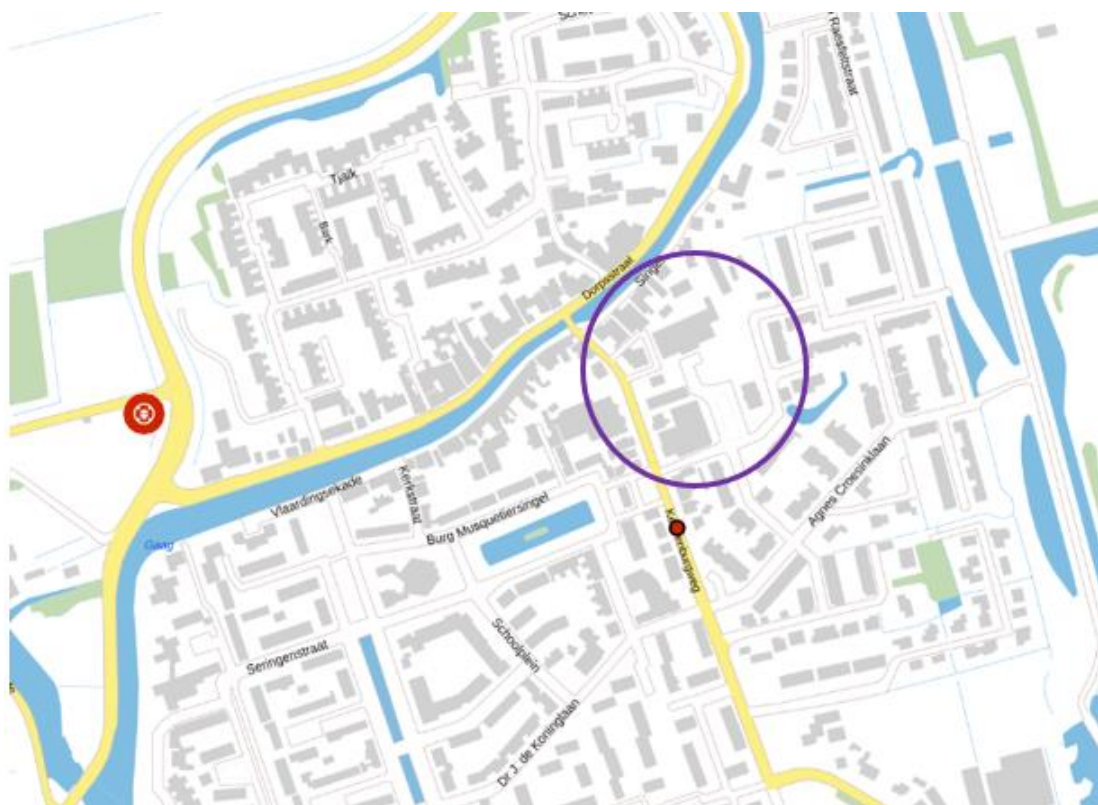
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

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

4.11.2 Doorwerking planinitiatief

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op een afstand van 500 meter bevindt zich een Total tankstation. Dit tankstation ligt dermate ver van het plangebied dat het geen risico vormt. Tevens vindt er in de nabijheid van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, via buisleidingen of water. Het plangebied ligt buiten de invloedssferen van de omliggende wegen waarvoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Het plangebied ligt buiten de invloedssferen van de omliggende wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk.



Afbeelding 13: uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl), in paars globaal het plangebied omcirkeld

4.12 Water

4.12.1 Beleidskader

Nationaal Waterplan

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

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

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

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

Waterwet

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

Watertoets

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

Hoogheemraadschap van Delfland

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

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

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

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

4.12.2 Doorwerking plangebied

Zoals reeds beschreven in paragraaf 4.11.1 is de watertoets verplicht en dient de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving te geven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Aeres Milieu B.V. heeft de watertoets uitgevoerd en de daarbij horende waterparagraaf aangeleverd. Deze is opgesteld op 1 april 2019 en is terug te vinden in bijlage 6 in de toelichting van dit bestemmingsplan. Daarnaast is de watersleutel uitgevoerd. Deze is te vinden in bijlage 7 in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Conform het huidig beleid (o.a. het bouwbesluit/eisen van het bevoegd gezag) dient bij nieuwbouw het hemelwater gescheiden te blijven van het afvalwater (afkoppelen). Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zal bij de bouw afgezien worden van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Daarnaast moet bij een toename van verharding groter dan 500 m² op basis van het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland watercompensatie plaatsvinden.

Bij de voorgenomen planontwikkeling worden de bestaande glastuinbouw en een gedeelte van het voormalige schoolgebouw gesloopt ten behoeve van de woningen. Het binnenterrein is als onverhard (tuin) beschouwd. Op basis hiervan is in tabel 3 een overzicht voor de bestaande en toekomstige verharde oppervlakken opgesteld

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidig bestemde situatie [m2]	Toekomstige situatie [m2]
Totaal oppervlakte plangebied, circa	3.750	3.750
Dak oppervlakte, totaal circa	1.580	900
Verharde oppervlakte (ontsluitingsweg, erfverharding)	2.040	1.800
Onverhard oppervlak, circa	130	1.050
Totaal verhard oppervlak, circa	3.620	2.700

Tabel 3: verhardingssituatie in het plangebied

Door de realisatie van het 'Hof Keenenburg' neemt voornamelijk het verhard oppervlak af. Hierdoor is conform de Watersleutel en het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland geen compensatie vereist.

De watertoets wijst verder uit dat er geen grondwateroverlast wordt verwacht. Daarnaast onderbouwt de waterparagraaf dat er geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig is. Ook ligt het plangebied niet binnen een (grond)waterbeschermingszone en heeft het geen invloed op de stabiliteit van een primaire waterkering of de waterveiligheid.

Voor de ontwikkeling van het 'Hof Keenenburg' is geen watervergunningen benodigd. Wel zal het omgevingsaspect water opnieuw getoetst moet worden bij de concretisering van de andere voorgenomen ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Bij de realisatie van de woningen en de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen voorzien voor wat betreft het wateraspect.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Beleidskader

Bij een bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk de veranderingen ten aanzien van verkeer en parkeren inzichtelijk te maken. De uitgangspunten voor de parkeerbehoefte bij nieuwbouw- en verbouwprojecten zijn gesteld in de 'Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012'. Deze nota stelt dat het onvoldoende is bij bestemmingsplannen om te verwijzen naar een beleidsnota waarin normen zijn opgenomen. Bestemmingsplannen moeten in de voorschriften onderdelen van het toepassingskader van de parkeernormen opnemen. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan een parkeerregeling (voorwaardelijke verplichting) opgenomen.

De toepassingskader van de parkeernormen geldt voor nieuw- en verbouwprojecten. De gemeente Midden-Delfland stelt in de parkeernormennota dat de nota ongeschikt is om de bestaande situatie te toetsen op de aanwezigheid van voldoende parkeeraanbod. De sociaal-maatschappelijke en demografische ontwikkelingen hebben namelijk sinds de realisatie van de bestaande situaties een te grote rol gespeeld. Wel zijn er in 2015 in het plangebied parkeertellingen verricht in opdracht van de gemeente Midden-Delfland. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van een hoge parkeerdruk in het gebied.

Het gemeentelijk parkeerbeleid van Midden-Delfland stelt wel dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot een parkeerprobleem. Evenmin mogen nieuwe ontwikkelingen leiden tot een parkeeroverlast ter plaatse van het parkeerterrein achter de supermarkt gedurende de openingstijden van de supermarkt.

4.13.2 Doorwerking plangebied

Het toepassingskader van de parkeernormennota is relevant voor de realisatie van de 27 woningen. Het is namelijk noodzakelijk om inzicht te geven hoe de verkeerskundige ontsluiting van de woningen en het parkeren plaatsvindt als de woningen zijn gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit 27 woningen. Voor het dorp Schipluiden heeft de gemeente Midden-Delfland een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Met de realisatie van 27 woningen betekent dat circa 33 parkeerplaatsen specifiek voor de nieuwe woningen. Daarnaast geldt voor bezoekers een parkeernorm van 0,3 per woning. In totaal zijn dus 40,5 parkeerplaatsen benodigd bij de realisatie van het 'Hof Keenenburg'. Tabel 4 laat een overzicht van de parkeernormen en de berekening zien.

	Algemeen	Bezoekers
Parkeernorm per woning	1,2	0,3
Parkeernorm 27 woningen	32,4	8,1
Totaal (afgerond)		40,5

Tabel 4 Parkeernormen voor het 'Hof Keenenburg'

Naast de woningen omvat het bestemmingsplan deerschikking van de bestaande parkeerplaatsen in het gebied die met name voor de Albert Heijn gebruikt worden. De parkeerplaatsen worden herschikt om een optimalere parkeersituatie en verkeersafwikkeling te realiseren. Gezamenlijk moeten de parkeerplaatsen het piekmoment, die naar alle waarschijnlijkheid op zaterdagmiddag ligt bij zowel de Albert Heijn als de nieuwe woningen kunnen opvangen.

Met de herinrichting worden de bestaande parkeerplaatsen rondom de Albert Heijn geoptimaliseerd. Hiermee verbeteren de parkeervoorzieningen en de verkeersafwikkeling binnen het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie.

Parkeeronderzoek

In aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een parkeeronderzoek laten uitvoeren door Mobycon. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 8 aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. Uit het onderzoek is gebleken dat de toekomstige parkeermogelijkheden, inclusief de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, niet toereikend zijn. De gemeente Midden - Delfland kiest ervoor om gemotiveerd af te wijken van de vigerende parkeerregels uit de 'Nota parkeernormen Midden-Delfland 2012' bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. De gemeente is voornemens de parkeernota in het najaar van 2020 te wijzigen, bij toepassing van de verwachte toekomstige parkeernormen ontstaat een sluitende parkeerbalans.

In de algemene gebruiksregels is in artikel 14.1.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is vereist aangetoond moet worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden kan worden berekend middels de 'Nota parkeernormen Midden-Delfland 2012' van de gemeente Midden-Delfland. Indien de parkeernota van de gemeente Midden-Delfland wijzigt dient getoetst te worden aan het nieuwe parkeerbeleid.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de parkeernormen indien maatwerk gewenst is, hiervoor dient middels een onderbouwing aangetoond te worden dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden en voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

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

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

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

5.2 Opbouw van de regels

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

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

5.3 Planregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht.

5.3.1 Bestemmingsregels en Algemene regels

Artikel 3 Detailhandel

De gronden met de bestemming detailhandel zijn bestemd voor detailhandel in niet-volumineuze goederen, dienstverlening en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Middels de functieaanduiding 'wonen' zijn maximaal 2 woningen op de verdieping toegestaan in het voormalige Rabobank gebouw.

Artikel 4 Gemengd

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

Artikel 5 Groen

De gronden met de bestemming groen zijn bestemd voor beplantingen, plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden, sociaal-culturele activiteiten, kleinschalige evenementen, parkeren en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en water.

Artikel 6 Kantoor

De gronden met de bestemming kantoor zijn bestemd voor kantoren en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Artikel 7 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming maatschappelijk zijn bestemd voor gezondheidszorg, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, sociaal-culturele instellingen, verenigingsleven, zorg en welzijn, aan de bestemming ondergeschikte horeca en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Artikel 8 Tuin

De gronden met de bestemming tuin zijn bestemd voor tuinen en parkeren behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Ook zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-gemeenschappelijk' uitsluitend gemeenschappelijke tuinen/ tuinen t.b.v. gemeenschappelijk gebruik/semi-openbare tuinen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden met de bestemming tuin bestemd voor perceelontsluitingen en erkers ten behoeve van het wonen.

Artikel 9 Verkeer- verblijfsgebied

De gronden met de bestemming verkeer-verblijfsgebied zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, water, voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling en wegmeubilair.

Artikel 10 Wonen

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

5.3.2 Dubbelbestemmingen

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

Artikel 11 Waarde - Archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een redelijke tot grote kans en deels in een gebied met zeer grote kans op archeologische sporen. Bovendien is een terrein aanwezig, waarvan bekend is dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Om deze waarde te waarborgen is een bestemming Archeologisch waardevol gebied opgenomen. Deze bestemming fungeert als dubbelbestemming. Bouwwerken op gronden met deze met andere bestemmingen samenvallende bestemming kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de in de voorschriften opgenomen voorwaarden. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken via de flexibiliteitsregelingen worden gerealiseerd.

In het kader van de bescherming van de archeologische waarden is voor een aantal werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden, een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Binnen het aanlegvergunningstelsel wordt onderscheid gemaakt in gebieden waarvoor een aanlegvergunning vereist is. Binnen een gebied met een hoge verwachtingswaarde op archeologische sporen dient er bij groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm een dergelijke vergunning te worden aangevraagd.

Vrijstelling van de aanlegvergunning kan worden gegeven voor bouwwerken met een vloeroppervlakte van ten hoogste 50 m².

5.3.3 Wijzigingsbevoegdheden

Voor de delen die voor herontwikkeling in aanmerking komen, is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Deze is op de verbeelding (plankaart) te herkennen als een gearceerd gebied. Er is gekozen voor het leggen van een wijzigingsbevoegdheid omdat het thans nog niet duidelijk op welke wijze het beoogde programma per wijzigingsgebied definitief wordt gerealiseerd. Het gaat om de volgende wijzigingsgebieden:

wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Supermarkt: mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in 'Gemengd' ten behoeve van nieuwbouwappartementen op de eerste verdieping van de supermarkt.

wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Jeugdhuis: mogelijkheid om tot maximaal vier wooneenheden te realiseren in het voormalige jeugdhuis. De bestemming is te wijzigen in 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer - verblijfsgebied'.

5.4 Overgangsrecht

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

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

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

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

5.5 Handhaafbaarheid

Inleidend

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

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

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

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van 27 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de raad een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij de voorliggende ontwikkeling is het kostenverhaal verzekerd middels een tussen de gemeente en initiatiefnemer anterieure overeenkomst. Er is daarnaast rekening gehouden met de mogelijk noodzakelijke kosten voor de bodemsanering ter plaatse van de ontwikkeling. Deze kosten liggen bij de aanvrager, waardoor het plan (nog steeds) financieel uitvoerbaar is.

Wijzigingsbevoegdheden

In het plangebied is een aantal locaties opgenomen waar binnen de planperiode een herontwikkeling gaat plaatsvinden. Voor deze locaties zijn de randvoorwaarden op stedenbouwkundig, functioneel en ruimtelijk gebied bepaald. Het kostenverhaal vindt plaats bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Overleg met betrokken overheden en andere partijen

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij een ontwerpbestemmingsplan voert de gemeente onderzoek uit naar de bestaande toestand. Ook kijkt het naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Het (voor)ontwerpbestemmingsplan wordt besproken met relevante partijen en/of het wordt gestuurd naar deze partijen. Dit is bepaald in artikel 3.1.1 van het Bro. In een latere fase wordt het resultaat van het overleg in het bestemmingsplan opgenomen.

De inwoners en ondernemers van Schipluiden zijn geïnformeerd over het voorgenomen bestemmingsplanwijziging, de voorgenomen beeldkwaliteit in het gebied, en de eerste ontwikkeling in het gebied wat het 'Hof Keenenburg' betreft. Dit is gedaan op de informatieavond dat heeft plaatsgevonden op 9 oktober 2018. De inwoners en andere belanghebbenden hebben de mogelijkheid gekregen om op de voorgenomen ontwikkelingen te reageren.

Naast de informatieavond voor de inwoners is een raadsinformatieavond georganiseerd op (datum). Deze avond heeft de mogelijk gegeven aan de gemeenteraad om de opmerkingen van de overlegpartners, bewoners en belanghebbenden te betrekken in de discussie en de uiteindelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

De resultaten uit het vooroverleg, de informatieavond en de raadsinformatieavond zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens ligt dit ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Een ieder kan zijn zienswijzen kenbaar maken.

Na de zienswijzenfase worden de ontvangen reacties samengevat en van een gemotiveerd antwoord voorzien in een 'Nota van beantwoording zienswijzen'. De (resultaten van de) zienswijzen en eventuele overige (ambtshalve) wijzigingen worden verwerkt in het (vast te stellen) bestemmingsplan dat ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

6.2.2 Zienswijzen

Vanaf 27 december 2019 lag het ontwerpbestemmingsplan "Hof van Keenenburg" zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen naar aanleiding van dit plan. Een schriftelijke zienswijze kan alleen elektronisch worden ingediend door middel van een e-formulier. De gemeente Midden-Delfland heeft e-mail niet opengesteld als communicatiemiddel voor zienswijzen.

In totaal zijn er binnen de termijn zeven zienswijzen ingediend. Een zienswijze is een dag buiten de termijn ingediend. Deze zienswijze is niet ontvankelijk en wordt niet beantwoord. De zienswijzen zijn voorzien van een antwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen', toegevoegd als bijlage 9.

6.2.3 Ambtshalve wijzigingen

Na de zienswijzentermijn kan er reden zijn om ambtelijke wijzigingen aan te brengen. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- A. Het bestemmingsvlak Verkeer - Verblijfsgebied dat grenst aan de noordzijde van het bestemmingsvlak Groen omvat het kadastraal perceel Schipluiden, sectie I, nummer 2920. Dit perceel maakt geen deel uit van het bouwplan Hof van Keenenburg. Daarom wordt de grens van het bestemmingsvlak aangepast, zodat dit perceel geen deel meer uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan.
- B. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in de tekst over de gewenste looproute ter plaatse van Singel 19 vermeld dat daarvoor de toestemming nodig is van de particuliere eigenaar van het perceel.
- C. Voor het meest zuidelijke blok, naast het poortgebouw, is de goothoogte aangepast naar max. 7 m. Deze woningen zijn plat afgedekt, met een opstaande rand als visuele beëindiging en om evt. zonnepanelen achter weg te werken zodat deze aan het zicht worden onttrokken. Deze woningen betreffen zgn. beneden - boven woningen (eerder ook portiekwoningen genoemd) waarvoor in de regels een definitie is opgenomen.
- D. Bij de bestemming 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' worden de bouw mogelijkheden verruimd ten behoeve van het realiseren van bergingen voor o.a. fietsen.
- E. Ter hoogte van het poortgebouw, met aan weerszijden 2 woonblokken, wordt een aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen.
- F. Op de locatie Keenenburgweg 3, de (voormalige) Rabobank, wordt in het plan de mogelijkheid opgenomen om maximaal 2 wooneenheden op de verdieping te realiseren. Dit was eerder reeds overeengekomen maar nog niet in het plan opgenomen.
- G. Ten behoeve van de parkeervoorziening wordt toegevoegd de mogelijkheid opgenomen om een aanvraag omgevingsvergunning te toetsen aan een t.z.t. nieuw ter inzage te leggen parkeernota.
- H. Bij de bestemming 'Wonen' wordt een lid opgenomen dat verwijst naar de voorwaardelijke verplichting t.a.z. van parkeren in de Algemene gebruiksregels in artikel 14.
- I. In de wijzigingsregels voor wijzigingsgebied 1 wordt de mogelijkheid opgenomen om middels een hogere goot- en bouwhoogte incidenteel een extra bouwlaag toe te staan, mits stedenbouwkundig verantwoord. Dit betreft alleen de zijde van de parkeerplaats aan de Kasteellaan grenzend aan de achterzijde van de Albert Heijn supermarkt. Absolute aantallen woningen worden hierbij niet aangegeven; deze moeten passen in het toe te staan oppervlak en massa volgend uit de verbeelding en regels van de wijzigingsbevoegdheid.
- J. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de nieuw te bouwen woningen van 'Hof Keenenburg' een aantal van 25 genoemd. Dit wordt aangepast naar 27, conform het eerder ingediende ontwerp voor de woningen.

Conclusies ambtshalve wijzigingen

1. Toevoegen parkeeronderzoek en bezonningsstudie
2. Aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan:
 - a. Afbeelding 7 wordt vervangen door een actuele tekening van het bouwplan;
 - b. Omschrijving categorieën woningbouw, financiële haalbaarheid en aantal woningen
3. Aanpassing grens wijzigingsbevoegdheid 1 door bijtrekken van de percelen Keenenburgweg 11 en 13
4. Met wijzigingsbevoegdheid 1 (mogelijk maken van woningen boven supermarkt Albert Heijn) incidenteel aan de achterzijde een grotere goot- en bouwhoogte toe te staan, mits stedenbouwkundig verantwoord.
5. Wijziging benaming van woningtypen in de regels en het beeldkwaliteitplan.
6. Toevoegen van een mogelijkheid om af te wijken van het beeldkwaliteitplan.

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Bezonningsstudie

Bijlage 2 Quicksan Flora & Fauna Hof van Keenenburg

Bijlage 3 Aeries berekening

Bijlage 4 Bodemonderzoek 'Hof Keenenburg'

Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Watersleutel

Bijlage 8 Parkeeronderzoek

Bijlage 9 Nota zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg' met identificatienummer NL.IMRO.1842.bp19SL01-VA01 van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden beroep

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

1.6 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 beneden - bovenwoning

gestapelde woning op de begane grond, met een voordeur die op straatniveau uitkomt (benedenwoning), of op een verdieping daarboven, met een voordeur die via een (gemeenschappelijk) trappenhuis op straatniveau uitkomt (bovenwoning)

1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.15 detailhandel

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

1.16 detailhandel in volumineuze goederen

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

1.17 dienstverlening

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

1.18 gebouw

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

1.19 hoofdgebouw

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

1.20 horecabedrijf

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

1.21 nutsvoorzieningen

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

1.22 onderdoorgang

een op de verbeelding aangegeven gebied waar, binnen de bestemming een onderdoorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht

1.23 overig bouwwerk

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

1.24 pand

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

1.25 parkeren

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

1.26 peil

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een verblijfsgebied grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere verblijfsgebieden het laagste verblijfsgebied bepalend is.

1.27 seksuele dienstverlening

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomst - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuin, verrichten van seksuele handelingen.

1.28 verblijfsgebied

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

1.29 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.30 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.31 wonen

het gebruik van een woning door één huishouden.

1.32 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in niet-volumineuze goederen;
- b. dienstverlening;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' voor wonen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1 mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen, buiten het bouwvlak en in de open lucht is niet toegestaan;
- b. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- c. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' is wonen alleen toegestaan op de verdieping met een maximum van 2 woningen.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in niet-volumineuze goederen;
- b. dienstverlening;
- c. horeca tot en met ten hoogste horecacategorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. gezondheidszorg;
- e. zorg en welzijn;
- f. jeugd/kinderopvang;
- g. verenigingsleven;
- h. wonen;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losruimte.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van de bij de woning behorende gronden, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 15 m² van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 4.1 onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a 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 4.1 ten minste 250 m² bedraagt;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het bedrijfsvloeroppervlak per detailhandelsvestiging mag niet meer bedragen dan 300 m²;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- c. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- d. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan;
- e. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan.
- f. voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende regels:
 1. het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt door de bewoner van het desbetreffende pand uitgeoefend;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m²;
 3. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
 4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 5. het gebruik ten behoeve van internetverkoop geen webwinkel zijnde is toegestaan;
 6. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 *Afwijken Staat van Horeca-activiteiten*

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

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

4.4.2 *Afwijken ten behoeve dakterrassen op aan- en uitbouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder e:

- a. om dakterrassen mogelijk te maken, met dien verstande dat het gebruik van het dakterras niet mag leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy in belendende woningen als gevolg van inkijk.

4.4.3 *Afwijken ten behoeve van een dakkapel/dakopbouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b om een dakkapel of dakopbouw mogelijk te maken aan de voorzijde het hoofdgebouw of de voorzijde van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met dien verstande dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint bij de Monumentencommissie, omtrent de vraag of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde, dan wel de voor het gebied kenmerkende verschijningsvorm van de gebouwen en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. sociaal-culturele activiteiten en kleinschalige evenementen;
- c. parkeren;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

- a. Op de gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 1 m voor terreinafscheidingen;
 - 2. 4 m voor speeltoestellen;
 - 3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Het bouwwerk dat op de verbeelding voorzien is van bouwaanduiding 'karakteristiek' mag gedeeltelijk of geheel worden vernieuwd en/of worden uitgebreid, mits het betrokken bouwplan recht doet aan de historische beeldkwaliteit van het deel van het kasteel Keenenburg dat ter plaatse van dit bouwwerk aanwezig was.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder c om ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan van meer dan 3 m, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 20 m;
- b. de hogere bouwhoogte uitsluitend is toegestaan voor elementen die verwijzen naar het voormalige kasteel 'Keenenburg';
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en de bezonningssituatie van aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik ten behoeve van sociaal-culturele activiteiten en/of kleinschalige evenementen gelden de volgende regels:

- a. per jaar zijn ten hoogste 12 evenementen toegestaan;
- b. de maximale duur per evenement bedraagt 3 dagen, inclusief op- en afbouwen;
- c. per evenement zijn op het terrein maximaal 300 bezoekers tegelijkertijd toegestaan;
- d. uitsluitend zijn evenementen toegestaan passend bij de cultuurhistorische aard en waarden van het kasteelterrein en/of het Midden-Delfland gebied en/of gericht zijn op de promotie van het Midden-Delfland gebied en de filosofie van Cittaslow. Waaronder buurtfeesten, streekmarkten en evenementen die deel uitmaken van koningsdagen, zomerfeesten, open monumentendagen, Midden-Delfland dagen, Cittaslow dagen en Kerstdagen;
- e. evenementen duren tot uiterlijk 22:00 uur.

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1 mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gezondheidszorg;
- b. jeugd/kinderopvang;
- c. onderwijs;
- d. religie;
- e. sociaal-culturele instellingen;
- f. verenigingsleven;
- g. zorg en welzijn;
- h. aan de bestemming ondergeschikte horeca;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op de gronden als bedoeld in lid 7.1 mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 8 **Tuin**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en parkeren behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - gemeenschappelijk' zijn uitsluitend gemeenschappelijke tuinen / tuinen t.b.v. gemeenschappelijk gebruik / semi-openbare tuinen toegestaan;
- c. perceelontsluitingen;
- d. erkers ten behoeve van het wonen.

8.2 **Bouwregels**

8.2.1 *Algemene bouwregels*

Op de gronden als bedoeld in lid 8.1 mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

8.2.2 *specifieke bouwregels fietsbergingen*

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van (fiets)bergingen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
- b. het maximale oppervlakte 70 m² bedraagt.

8.2.3 *Specifieke bouwregels erkers*

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 zijn erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat:

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

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

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

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeerplaatsen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' voor een terras;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, water, voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling en wegmeubilair;

9.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 9.1 mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer bedraagt dan 9;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 m;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' gelden de ten tijde van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan (legaal tot stand gekomen) maten als maximum.

9.2.1 Specifieke bouwregels fietsbergingen

In afwijking van 9.2 zijn bouwwerken ten behoeve van (fiets)bergingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is alleen langzaam verkeer toegestaan;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen en water.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Op de gronden als bedoeld in lid 10.1 mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen of beneden-bovenwoningen;
- c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. bouwwerken die op de verbeelding zijn voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek' mogen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd en/of gedeeltelijk worden uitgebreid, mits met het betrokken bouwplan de bestaande nokrichting gehandhaafd blijft;
- e. ter plaatse van bouwaanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang;
- f. ten aanzien van de gevelindeling van woningen moet worden voldaan aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in het bijlage 1 van de regels.

10.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van de bij de woning behorende gronden, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 15 m² van de bij het hoofdgebouw behorende gronden als bedoeld in lid 10.1 onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a 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 10.1 ten minste 250 m² bedraagt;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte van garages en bergingen niet meer dan 4,5 m bedragen;
- f. de diepte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de diepte van de woning bedragen;
- g. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- h. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' zijn dakkapellen en dakopbouwen aan de voorzijde van het bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn en grenzend aan openbaar gebied niet meer dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, bedraagt niet meer dan 15 m;

- d. de bouwhoogte van antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes, bedraagt niet meer dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt niet meer dan 2 m;
- f. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende regels:

- a. het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt door de bewoner van het desbetreffende pand uitgeoefend;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m²;
- c. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
- d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. het gebruik ten behoeve van internetverkoop geen webwinkel zijnde is toegestaan;
- f. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

10.3.2 parkeren

De binnen de bestemming 'Wonen' toegestane gebruiksmogelijkheden en de daarbij bijbehorende bebouwing zijn alleen toegestaan indien wordt voldaan aan de parkeerregels van de gemeente Midden - Delfland zoals opgenomen in artikel 14.1.1.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Afwijken voor het voeren van bed & breakfastactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1 voor het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

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

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

- a. alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de archeologisch adviseur van de gemeente. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek (startpunt AMZ-cyclus: Inventariserend Veldonderzoek middels proefsleuven) moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
- b. indien uit het in lid 11.2 sub a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- c. de verplichting als bedoeld in lid 11.2 sub a geldt niet indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. één of meerdere gebouwen ten behoeve waarvan bodemverstoringen tot maximaal dan 60 cm -NAP (40 cm onder maaiveld) worden uitgevoerd;
 3. het plaatsen van een bouwwerk dat uitsluitend bestemd is voor archeologisch onderzoek, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- d. op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 11.2 sub a, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 11.2 sub b, zijn 11.2 sub c1 en 11.2 sub c2 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. 11.2 sub b is overeenkomstig van toepassing.
- e.

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

- a. het is verboden om op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:
 1. bodemverstorende werkzaamheden met een diepte dieper dan 60 cm -NAP (40 cm onder maaiveld), waartoe wordt gerekend saneren, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
 5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

6. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verbod als bedoeld in 11.3 sub a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 2 van toepassing is;
 2. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning;
 5. betrekking hebben op een diepte van maximaal 60 cm -NAP (40 cm onder maaiveld);
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de archeologisch adviseur van de gemeente. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek (startpunt AMZ-cyclus: Inventariserend Veldonderzoek middels grondboringen) moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
- d. Indien uit het in lid 11.2 sub a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- e. op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 11.3 sub c, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 11.3 sub d, zijn 11.3 sub b 4 en 11.3 sub b 5 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. 11.3 sub d is overeenkomstig van toepassing.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart als 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden te wijzigen of (gedeeltelijk) te verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het niet langer noodzakelijk is dat het bestemmingsplan ter plaatse voorziet in behoud en bescherming van archeologische waarden.
- c. de bestemming 'Waarde - Archeologie' alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, uitsluitend worden overschreden door:

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

13.2 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, als de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Voorwaardelijke verplichting

14.1.1 Parkeren en laden/lossen

- a. Bij activiteiten waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (art. 2.1 lid a Wabo) en/of een 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid c Wabo) is vereist, dient ten behoeve van het parkeren van auto's en het laden en lossen in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw of het bijbehorende perceel, dan wel op of onder het betreffende terrein;
- b. Bij het bepalen of voldoende ruimte is aangebracht voor het parkeren van auto's en het laden en lossen wordt gebruik gemaakt van de 'Nota parkeernormen Midden-Delfland 2012' van de gemeente Midden-Delfland, zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en -indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd- aan die wijziging;
- c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid b en een omgevingsvergunning verlenen indien een aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan het ontwerp van nieuw parkeerbeleid dat ter inzage heeft gelegen;
- d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a in gevallen zoals genoemd in de onder lid b bedoelde gemeentelijke beleidsregels op het gebied van parkeren.

14.1.2 Bodemonderzoek

- a. Bij activiteiten waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (art. 2.1 lid a Wabo) en/of een 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid c Wabo) is vereist, dient voor het aspect bodem met een erkend bodemonderzoek te worden aangetoond dat ter plaatse geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en dit akkoord is bevonden door het bevoegd gezag.

14.1.3 Vleermuizen

- a. Bij activiteiten waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen' (art. 2.1 lid a Wabo) en/of een 'omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid c Wabo) is vereist, dient een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Waarbij aan de volgende voorwaardelijke verplichting wordt voldaan: uiterlijk voor de start van de werkzaamheden dient een nader onderzoek naar vleermuizen, gebouwbewonende soorten conform het Vleermuisprotocol 2017 uitgevoerd te worden. Het onderzoeksrapport dient bij de sloopmelding gevoegd te worden. Is dit niet het geval, dan kan er niet gesloopt worden.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' het plan wijzigingen in de bestemming 'Gemengd', met dien verstande dat:

- a. op de begane grond uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, entrees, trappenhuizen en installaties woningen;
- b. het wonen uitsluitend op de verdiepingen mag plaatsvinden;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 7,5 en 10,5 m bedraagt;
- d. aan de Kasteellaan, aan de zijde van de parkeerplaats achter de Albert Heijn, is incidenteel een goothoogte van max. 10,5 en een bouwhoogte van max. 13,5 m mogelijk, mits dit stedenbouwkundig verantwoord is en geen onevenredige afbreuk doet aan de beeldkwaliteit;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, dan wel in de directe omgeving wordt gerealiseerd;
- f. aan de eisen met betrekking tot beeldkwaliteit, zoals opgenomen in het bijlage 1 van de regels wordt voldaan;
- g. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

15.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' het plan wijzigen in de bestemming 'Tuin', 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met dien verstande dat:

- a. het maximum aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan 8 wooneenheden;
- b. de vorm van het gebouw niet veranderd mag worden;
- c. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, dan wel in de directe omgeving wordt gerealiseerd;
- d. aan de eisen met betrekking tot beeldkwaliteit, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels wordt voldaan;
- e. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Afwijkingsbevoegdheid

het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken, bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

16.1.1 Voorwaarden afwijking

De omgevingsvergunning wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.2 Afwijkingsbevoegdheid beeldkwaliteitsplan

Het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken, bij omgevingsvergunning van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels.

16.2.1 Voorwaarden afwijking

De omgevingsvergunning voor afwijking van het beeldkwaliteitsplan wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en beeldkwaliteitseisen die zijn vastgesteld in het beeldkwaliteitsplan. Afwijkingen mogen derhalve alleen van ondergeschikte aard zijn en/of een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering opleveren.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat:

- a. de overschrijdingen niet meer dan 3 m mogen bedragen;
- b. het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. de sociale veiligheid.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg'.

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Hof van Keenenburg

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten