

 Gemeente Midden-Delfland

 **Woudseweg 134, Schipluiden**

 Ruimtelijke onderbouwing



15 juni 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Projectgebied	4
1.3	Planologische regeling	5
1.4	Planologische procedure.....	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2	Projectbeschrijving.....	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Voorgenomen initiatief	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Milieuzonering	13
4.2	Geluid	13
4.3	Ecologie	14
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.5	Bodem	15
4.6	Luchtkwaliteit.....	16
4.7	Water	17
4.8	Externe veiligheid.....	17
4.9	Kabels en leidingen	18

5 Uitvoerbaarheid.....19

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 19

5.2 Economische uitvoerbaarheid 19

6 Afweging en Conclusies.....20

6.1 Aanleiding..... 20

6.2 Afweging..... 20

6.3 Conclusie 20

Afzonderlijke bijlagen

Bijlage 1. Woudseweg 134, Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes & Groot, september 2020

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons, september 2020

Bijlage 3. Aeriusberekening stikstof, KuiperCompagnons, september 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige bewoners van de voormalige boerderij aan de Woudseweg 134 zijn voornemens de op het terrein aanwezige wagenschuur te verbouwen tot 2^e woning.

De voorgenomen transformatie en toevoeging past niet in bestemmingsplan “Hooipolder en Kerpolder-Oost 2013”. Ook past de ontwikkeling niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Om die reden is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij wordt de woning met een omgevingsvergunning (uitgebreide Wabo-procedure) mogelijk gemaakt worden. Deze voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de toelichting op het plan dat reeds is ingediend als aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft een gedeelte van de gronden van het perceel Woudseweg 134 te Schipluiden, gelegen tegen de bebouwde kom van Den Hoorn, (kadastraal perceel Q 167). Het projectgebied en de situering van de Wagenschuur is weergegeven in afbeelding 1. Het perceel loopt langs de A4 zo'n 250 meter in noordelijke richting door. Alleen het vierkante, zuidelijk deel heeft een woonbestemming.

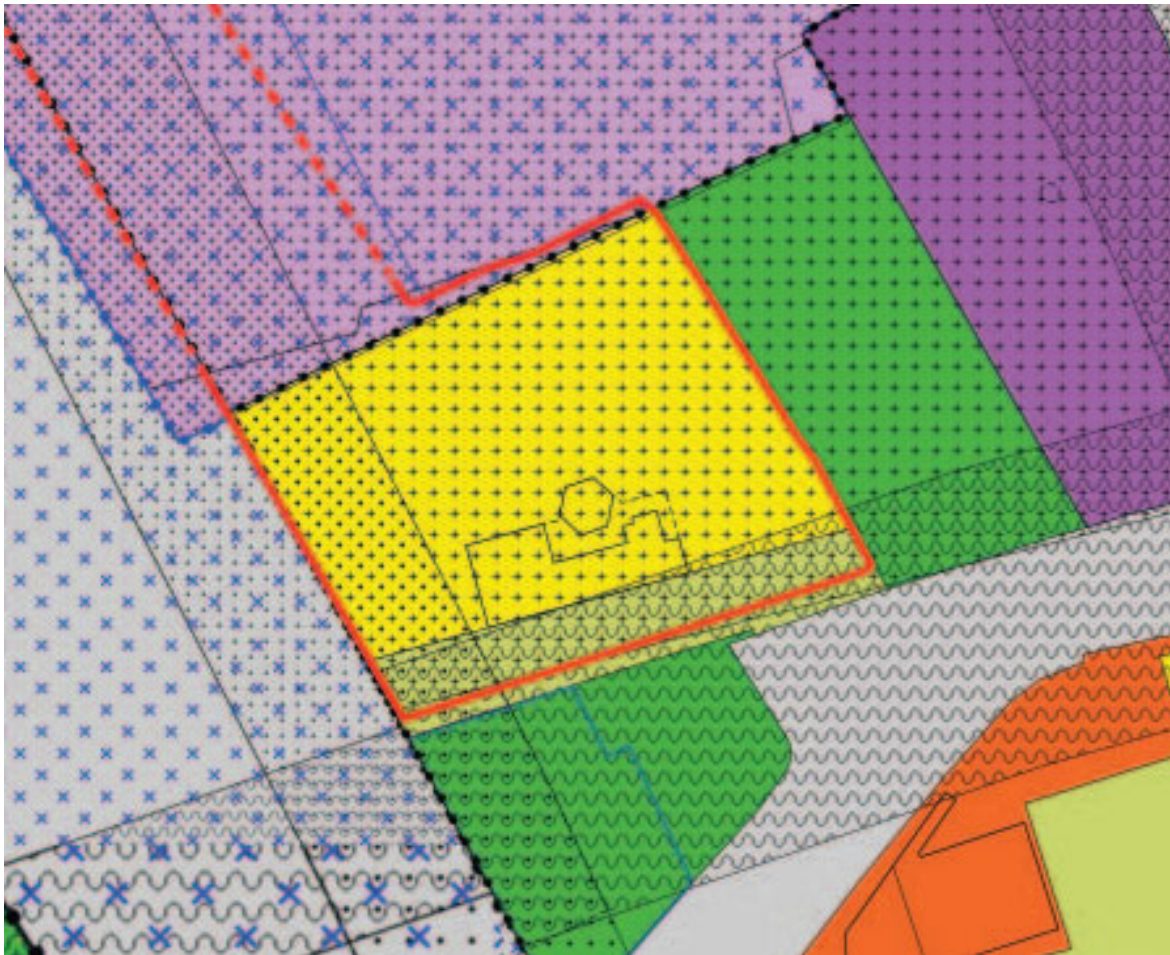


Ligging perceel met in oranje perceel Q 167. In wit de bestaande woonkavel en gestippeld de uitloper van het kadastrale perceel.

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied ligt binnen bestemmingsplan “Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013” van de gemeente Midden-Delfland en heeft de bestemming ‘Wonen’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogelijk.

De nieuwe woning ligt binnen het bestemmingsvlak wonen, maar buiten het bouwvlak. Een nieuwe woning buiten het bestaande bouwvlak past niet binnen het bestemmingsplan.



Vigerend bestemmingsplan “Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013” met de woonbestemming aan de Woudseweg 36 in Schipluiden

Het gedeelte van het perceel waar de wagenschuur staat is voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’. Met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ worden eventueel voorkomende archeologische waarden beschermd. De archeologische bescherming geldt echter voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden, of voor bouwwerken waarbij sprake is van “vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. De wagenschuur wordt vrijwel geheel verbouwd waarbij de bestaande bebouwing niet wijzigt. Alleen aan de oostzijde wordt een kleine entreepartij met slaapvertrek toegevoegd. Deze uitbreiding blijft binnen de gestelde oppervlaktemaat van 50 m².

1.4 Planologische procedure

Om het planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het geldende planologische regime. Het voorgenomen gebruik past binnen de bestemming wonen van het vigerende bestemmingsplan. Een extra bouwvlak voor een extra woning is echter noodzakelijk om bewoning van de wagenschuur mogelijk te maken. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in paragraaf 3.3. van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Dit document voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de conclusie.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De (voormalige) Wagenshuur aan de Woudseweg 134 dateert uit 1859 is onderdeel van een boerderijcomplex met een monumentale boerderij uit het midden der 19e eeuw. De boerderij, met rieten wolfdak en zesruitsschuiframen is aangewezen als Rijksmonument. Achter de boerderij is een voormalige hooiberg die dienst doet als parkeervoorziening. Op het perceel is momenteel 1 woning aanwezig binnen de boerderij.



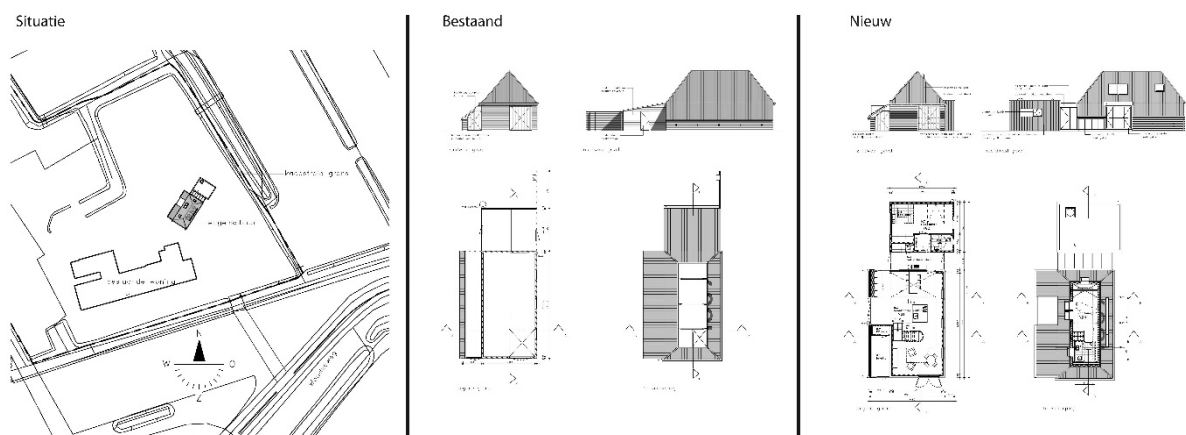
Bestaande situatie

2.2 Voorgenomen initiatief

De huidige bewoners van de monumentale boerderij aan de Woudseweg 134 hebben de wens om de bestaande wagenshuur te verbouwen tot nieuwe woning. Hiermee ontstaat een meergeneratie-erf dat ruimte biedt aan de mogelijkheid om samen met de familie op het boerenerf te wonen. Deze ontwikkeling geeft een impuls aan het perceel, omdat niet alleen de gebruiksmogelijkheden verruimd worden, maar ook de wagenshuur gerenoveerd wordt. De cultuurhistorische waarde van het boerenerf blijft daarmee ook voor de toekomst behouden.

Het plan voorziet concreet in de verbouw/renovatie van de oude wagenshuur. Op de begane grond is een grote ruimte met keuken, eetkamer en woonkamer voorzien. In een nieuwe aanbouw aan de oostzijde is een slaapkamer met badkamer gepland. Hier tussenin bevindt zich een hal met de entree. Op de zolderverdieping komt eveneens een slaapkamer met badkamer. De karakteristieke kap met het jaartal 1859 blijft behouden.

Het plan is behandeld in de welstandscommissie en de besproken met de polderarchitect en heeft een positief advies gekregen. Wel zijn enkele kleine wijzigingen zijn doorgevoerd.



Het woonperceel met de huidige bebouwing en de toekomstige situatie (grotere tekeningen zitten bij de aanvraag omgevingsvergunning)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen.

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voorliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid doet over kleine ontwikkelingen zoals deze geen specifieke uitspraken.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De beoogde ontwikkelingen binnen het projectgebied raken geen van bovenstaande Rijksbelangen.

Het Rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor deze ruimtelijke onderbouwing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

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. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Voorliggend initiatief is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder niet noodzakelijk is.

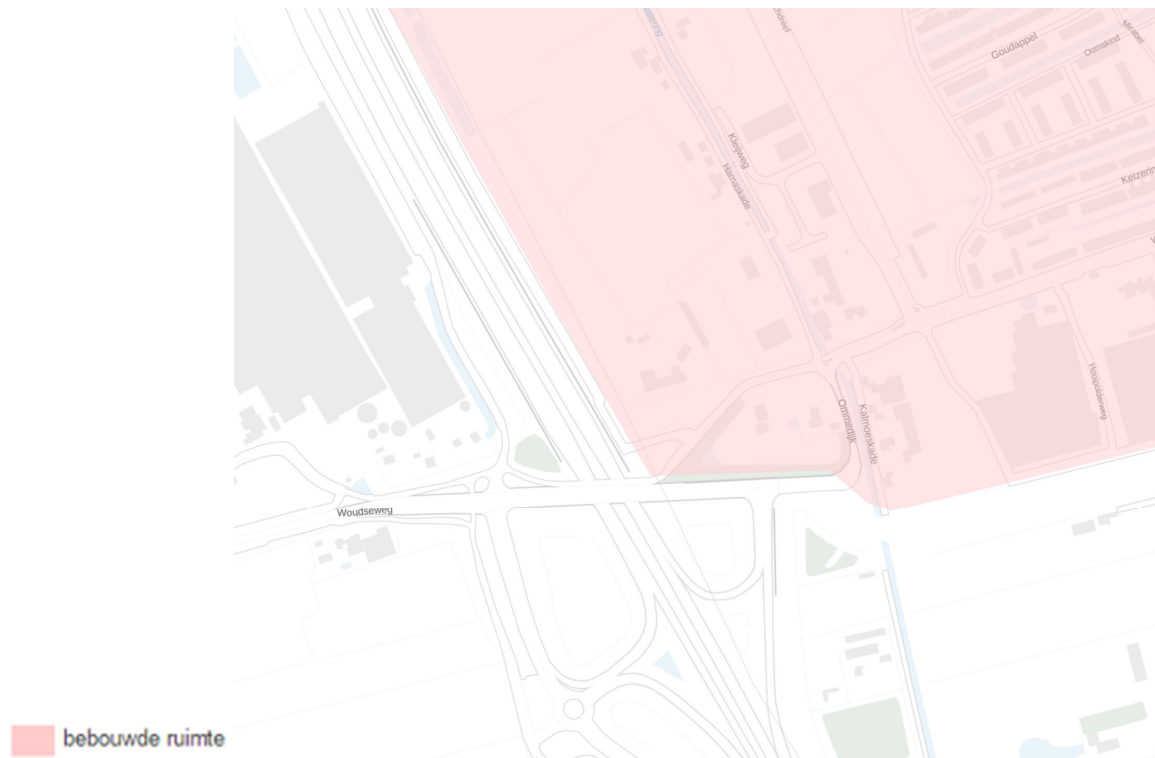
De toevoeging van een extra woning binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de kaders van het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland in werking getreden. Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie Zuid-Holland voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken.

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat een aantal onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiegedeelte zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu

onderdeel van het omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet anders. Omdat de beleidsinhoud niet anders is maar de onderdelen die voorheen onder Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma mobiliteit, Programma ruimte en Verordening ruimte vielen, is ten behoeve van de leesbaarheid het beleid in de titels volgens de oude en de nieuwe structuur weergegeven.



Uitsnede Visie Ruimte en Mobiliteit

De locatie is in het provinciaal beleid aangeduid als bestaande bebouwde ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

Dankzij de inmiddels niet meer in werking zijnde Reconstructiewet is Midden-Delfland één van de laatste opengebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel van de Randstad. Om dit unieke landschap te behouden, is in 2005 op initiatief van de gemeente Midden-Delfland een gebiedsvisie opgesteld. Om een breed gedragen document te verkrijgen, zijn bij de totstandkoming zeven gemeenten, het hoogheemraadschap, de provincie, twee stadsregio's, het Rijk, het Recreatieschap Midden-Delfland, grondeigenaren en andere private partijen betrokken geweest.

In deze visie worden sfeerbeelden beschreven die richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van landschap, groene gebieden, water, cultuurhistorie en recreatie. Zo zijn natuur en landschap maximaal beschermd en goed toegankelijk. De cultuurhistorie is alom

aanwezig en de zorg voor landschap en dorpen is direct zichtbaar. De typerende dorpsgezichten, het water en de groene ruimte geven het landschap zijn karakteristieke uiterlijk.

In deze visie wordt niet concreet ingegaan op het plangebied. Wel wordt in zijn algemeenheid gesteld, dat het streefbeeld voor de polders is gericht op het behoud van de poldernatuur, cultuur en historie. Deze aspecten vormen namelijk het landschap. Weidevogels hebben hierbij een dominantie plaats, maar ook koeien zijn alom aanwezig. De poldernatuur vormt hierbij een essentiële waarde en dient dan ook zichtbaar en toegankelijk te zijn. In het landschapsontwikkelingsplan Midden-Delfland worden de kwaliteit van de natuurwaarden bepaald. Daarnaast dienen belangrijke cultuurhistorische elementen in het landschap een planologische bescherming te krijgen. De transformatie/renovatie zorgt ervoor dat de oorspronkelijke cultuurhistorische situatie behouden blijft.

3.3.2 Toekomstvisie Vitale Dorpen - Behoud door ontwikkeling

Waar de Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 het instrument is voor de instandhouding van het unieke gebied Midden-Delfland, is deze in 2009 vastgestelde toekomstvisie gericht op een respectvolle ontwikkeling van de historische dorpen Maasland, Schipluiden, Den Hoorn en de buurtschappen 't Woudt en De Zweth. Doel van de toekomstvisie is deze dorpen nog aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren. De visie bestaat uit een streefbeeld, strategie en een uitvoeringsprogramma en is opgehangen aan vijf speerpunten. Het streefbeeld is hierbij geen eindbeeld, maar vormt een gemeenschappelijke richting voor het stellen van prioriteiten. Hierbij wordt uitgegaan van doorontwikkeling van eigen aard en kwaliteiten.

Voor deze ontwikkeling is speerpunt 1 "Wonen voor het leven" relevant. Bij renovatie/nieuwbouw moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorie in de dorpen en het landschap. De ontwikkeling zorgt ervoor dat de oorspronkelijke cultuurhistorische situatie behouden blijft. Daarnaast staat duurzaam bouwen en wonen hoog in het vaandel. Door gebruikmaking van milieuverantwoorde materialen, het voldoen van de woning aan minimaal de normen voor een lage-energiewoning en het stimuleren van het gebruik van hernieuwbare vormen van energie, wordt getracht de druk op het milieu te verminderen.

3.3.3 Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Op 5 juli 2011 heeft het gemeentebestuur de structuurvisie "Midden-Delfland 2025" vastgesteld. Deze visie vormt de basis en het kader voor de periode tot 2025 en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid, zoals onder andere vastgelegd in de hierboven genoemde beleidsdocumenten. Om de dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland in 2025 duurzaam aantrekkelijk, karakteristiek en levendig te laten zijn, is in de structuurvisie per dorp een uitwerking van het beleid opgenomen. Tevens vormt het document een kapstok en toetsingskader voor concrete (bouw)plannen.

De structuurvisie gaat niet nader in op het buitengebied, waaronder het plangebied. Hiervoor is namelijk het LOP als richtinggevend kader vastgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten van het gebied verwoord, worden kansen en bedreigingen gesignaleerd en worden ontwikkelingsprincipes en voorbeeldprojecten aangedragen.

3.3.4 Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland

Sinds 1977 heeft de Reconstructiewet Midden-Delfland het gelijknamige gebied beschermd tegen de oprukkende verstedelijking en glastuinbouw vanuit de omliggende steden. Dit heeft er toe geleid, dat het gebied Midden-Delfland één van de laatste open gebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel is.

De Reconstructiewet Midden-Delfland is echter per 1 juli 2010 vervallen. Om die reden hebben de gemeenten Delft, Vlaardingen, Schiedam, Maassluis en Midden-Delfland, de voormalige deelgemeente Overschie en het Hoogheemraadschap van Delfland samen het intergemeentelijk Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) Midden-Delfland 2025 opgesteld. De gemeenteraad van Midden-Delfland op 8 december 2009 het LOP vastgesteld.

Met het LOP wordt de gezamenlijke koers uitgezet voor de ontwikkeling van het gebied Midden-Delfland tot 2025. Daarbij is de visie uitgewerkt in een concreet ruimtelijk ontwikkelingsplan, dat vervolgens vertaald is naar ontwikkelingsrichtingen voor alle 19 polders in het gebied. Het LOP vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen en projecten. Het plangebied is – hoewel door de A4 abrupt afgesneden – gelegen in de Woudsepolder. Het perceel is aangemerkt als perceel met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Voor het overige doet het LOP geen specifieke uitspraken over de locatie. De omgeving is aangemerkt als toekomstig bedrijventerrein.

Het plan is besproken met en positief beoordeeld door de Polderarchitect van de gemeente.

3.4 Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat planrealisatie niet leidt tot strijdigheden met vigerend ruimtelijk beleid van de gemeente en andere overheden. Het omvormen van de voormalige wagenschuur tot woning past in de gedachte van het generatiewonen op boerenerven en sluit daarmee goed aan op de gedachte van de verschillende visies op Midden-Delfland. Hierbij blijft de oorspronkelijke bebouwing behouden voor de toekomst en ontstaat een toekomst bestendige invulling van de kavel.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk.

De herontwikkeling van de wagenschuur tot woning betreft een gevoelige functie. Het perceel heeft echter al een woonbestemming waardoor eventuele milieuhinder veroorzakende functies in de omgeving reeds beperkt worden. In de nabijheid van de locatie ligt bedrijventerrein Harnaschpolder met daarop bedrijven die hinder zouden kunnen veroorzaken. Direct grenzend aan de woonbestemming van perceel Woudseweg 134 ligt de bestemming “Bedrijventerrein” van bestemmingsplan “Harnaschpolder Zuid 2014”. Op een smalle, schuine strook met de maximale bedrijfscategorie 3.1 na hebben de aangrenzende gronden een maximale milieucategorie 3.2. Op basis van de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG behoort hierbij een richtafstand van 100 meter, waarbij in het geval van een gebiedstype ‘gemengd gebied’ kan worden afgeweken en een richtafstand van 50 meter geldt. Los van deze richtafstanden dienen bedrijven op basis van het activiteitenbesluit te voldoen aan bepaalde waarden. Daarbij geldt dat de maximale hinder die bedrijven mogen veroorzaken begrensd wordt bestaande woningen/woonbestemmingen in de omgeving. De bestaande woning en woonbestemming op het perceel aan de Woudseweg 134 zijn daarmee reeds maatgevend. Daarbij geldt dat de geluidbelasting niet meer mag bedragen dan 50 dB op de gevel van de bestaande geluidgevoelige functie, in dit geval de boerderij. Op basis van jurisprudentie (Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 201806978/1/A1, ECLI:NL:RVS:2019:2146 r.o. 8) dient echter ook rekening gehouden te worden met de bestaande vergunningvrije mogelijkheden, zoals een vergunningvrije uitbouw van de woning, of een andere vergunningvrije functie binnen de bestaande woonbestemming. Dit kan bijvoorbeeld het recht op het realiseren van een mantelzorgwoning op de achterzijde van het perceel zijn. Hierdoor worden de bedrijven op het bedrijventerrein in juridisch opzicht reeds beperkt door de planologische mogelijkheid om op de achterzijde van het perceel te wonen in een vergunningvrije mantelzorgwoning.

Het aspect milieuhinder leidt niet tot belemmeringen voor het project, doordat bestaande planologische rechten gevoelige functies op het gehele terrein reeds mogelijk maken.

4.2 Geluid

Omdat de wagenschuur is gelegen binnen de onderzoekszone van de Rijksweg A4, de Lotsweg (N468), de route Woudseweg/Zuidhoornseweg en de Harnaschdreef is akoestisch onderzoek op grond van de Wgh noodzakelijk.

De verkeersintensiteit op de in de directe omgeving gelegen 30 km-weg (Woud-Harnasch) is zeer gering. Daarnaast is deze weg doodlopend. Gezien de zeer geringe verkeersintensiteit wordt van het verkeer op de 30 km-wegen geen belemmeringen verwacht.

Onderzocht is of de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden en of maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren. Daarnaast is getoetst aan de voorwaarden die in het hogere waarden beleid van de gemeente Midden-Delfland zijn opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen het verkeer op de Rijksweg A4 een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde veroorzaakt. De geluidbelasting is maximaal 53 dB. De maximale hogere waarde wordt niet overschreden zodat dove gevels niet noodzakelijk zijn. De geluidbelasting vanwege de overige wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde zodat geen sprake is van cumulatie.

Omdat in dit plan de bouw van één woning wordt voorzien zijn maatregelen in de vorm van een stiller wegdek of de bouw van een scherm op of langs de Rijksweg A4 financieel niet doelmatig.

De situatie voldoet aan 1 van de criteria die in het gemeentelijke geluidbeleid als ontheffingsgeval zijn opgesomd. Dit betekent dat het doorlopen van een hogere waarde procedure mogelijk is.

Het aspect geluid leidt niet tot belemmeringen voor het project. De aanvraag besluit hogere waarden is inmiddels gedaan.

4.3 Ecologie

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meerdere artikelen van de Wet natuurbescherming moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarbij ook het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De Wnb ziet tevens op de bescherming van Natura 2000-gebieden en de instandhouding van gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied en maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkeling heeft betrekking op de verbouwing van de wagenschuur in de tuin van de boerderij.

4.3.1 Quicksan ecologie

Door bureau Van der Goes & Groot is in september 2020 een quickscan uitgevoerd naar de aanwezige ecologische waarden (bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van soortenbescherming geen belangrijk negatieve effecten worden verwacht voor beschermde soorten bij uitvoer van de plannen. Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt gewezen op de mogelijke effecten van stikstofdepositie.

4.3.2 Stikstofdepositie

Om te kunnen beoordelen of het plan significant negatieve effecten heeft ter plaatse van de stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden is een berekening in Aeries gemaakt voor de aanlegfase. Voor de gebruiksfase kan op voorhand worden gesteld dat er geen (significante) effecten optreden. Met deze ontwikkeling worden geen extra verkeersbewegingen gegenereerd.

Voor de aanlegfase is uitgegaan van een worst-case situatie, waarbij de mobiele werktuigen die worden ingezet voor de bouw een emissie van 14 kg hebben. Dit kengetal is afkomstig van handreikingen van verschillende omgevingsdiensten. Het RIVM hanteert in haar proefberekeningen een emissie van 3 kg per woning. Uit specifieke opgaven van aannemers bij andere woningbouwprojecten blijkt dat de feitelijke emissie vaak nog later is. Daarnaast is rekening gehouden

met verkeersbewegingen van bouwverkeer van en naar de locatie, waarbij is uitgegaan van de volgende aantallen:

	Langzaam verkeer (mvt per jaar)	Middelzwaar en zwaar vrachtverkeer (mvt per jaar)
Woudseweg tot aan de op- en afritten van de A4	100	150

Deze aantallen komen uit een vergelijkbare procedure waarbij het ging om de bouw van 1 nieuwe woning.

In voorliggend geval gaat het om de verbouw van een bestaand pand, waardoor sprake zal zijn van een grote overschatting. Ook het verkeer kent een zware overschatting, zowel in aantallen als in de verkeersmodellering, omdat het verkeer is doorgerekend tot aan de oprit van de A4. In de praktijk is het verkeer vanaf de bouwplaats reeds na de kruising Harnaschdreef – Woudseweg opgegaan in het heersende verkeersbeeld.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden ondanks de worst-case benadering niet hoger is van 0,00 mol/ha/j. Daarmee zijn negatieve effecten op voorhand uitgesloten. In bijlage 3 is de Aeries-uitdraai opgenomen voor een stikstofemissie van de aanlegfase.

Voor de gebruiksfase is sprake van maximaal 8 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersbewegingen zijn zo laag dat de aanlegfase veruit maatgevend is

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet legt vast hoe er met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Het gedeelte van het perceel waar de wagenschuur staat voorzien heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Hiermee worden eventueel voorkomende archeologische waarden beschermd. De archeologische bescherming geldt echter voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden.

De oppervlakte van de uitbreiding aan de oostzijde (entree en slaapvertrek) is kleiner dan 50 m². Voor het overige is sprake van verbouw van het bestaande pand en wordt niet buiten de bestaande fundering gewerkt. Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5 Bodem

De Wet bodembescherming (wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in eerste instantie het beschermen van de (land- of water-)bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt gemaakt is voor het beoogde doel.

Er is reeds sprake van een woonbestemming. Voor de nieuwe functie mag er daarom van worden uitgegaan dat de grond geschikt is voor een woonfunctie. Door ingenieursbureau Van der Helm is

evenwel een bodemonderzoek uitgevoerd dat bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden toegevoegd.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 oktober 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland.

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Het aspect bodem leidt niet tot planologische belemmeringen voor het project.

4.6 Luchtkwaliteit

Onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor luchtverontreinigende stoffen.

Het uitbreiden van een bestaande woning leidt niet tot een toename van verkeer. Het project heeft daarom geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van de locatie ruim beneden de norm liggen.



Uitsnede NSL-monitoringkaart

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor het project.

4.7 Water

De Waterwet regelt het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De ontwikkeling betreft de verbouw van een bestaand pand, waarbij alleen aan de oostzijde een oude aanbouw van ca 25 m² wordt gesloopt en een nieuwe aanbouw van ca 52 m² wordt gerealiseerd. De hoeveelheid bebouwing neemt met ca. 27 m² toe. Watercompensatie is niet aan de orde.

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor het project.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de projectlocatie. Hierop dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het projectgebied.

Wél is sprake van transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De ontwikkeling ligt binnen 200 m van rijksweg A4 en de N223. De A4 maakt deel uit van het basisnet. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient het groepsrisico nader te worden beschouwd. Dit kan kwalitatief aangezien het om een enkele woning gaat en het groepsrisico als gevolg hiervan niet zal toenemen. De personendichtheid zal door de ontwikkeling met circa 2 personen toenemen. Deze toename wordt als niet significant gezien.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft in haar beoordeling van deze ruimtelijk onderbouwing laten weten dat uit eerdere onderzoeken blijkt dat het bestaande groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.

In het projectgebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

4.9 Kabels en leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming.

Hoogspanningsleiding

Langs de A4 loopt een 150/380 kV hoogspanningsleiding. In de nabijheid hiervan treden elektromagnetische velden op. Hiervoor zijn geen wettelijke normen maar het is staand beleid om hier aandacht aan te besteden. Aan de oostkant van de A4 zijn zowel 150 kV als 380 kV lijnen aangebracht. Voor het nieuwe 380 kV tracé is gebruik gemaakt van een nieuw masttype (dubbele pylonen), aangeduid onder de merknaam Wintrack, in plaats van de traditionele mast. Op dit moment is er nog geen ervaring met dit masttype als het gaat om blootstelling aan elektromagnetische velden. Wanneer meerdere hoogspanningslijnen zijn gecombineerd dan hangen de 380 kV lijnen aan de binnenkant en de 150 kV lijnen aan de buitenkant van de mast. Hierdoor wordt de omvang van de magneetveldzone enigszins beperkt.

In het kader van het Rijksinpassingsplan dat voor de aanleg van de hoogspanningsverbinding is opgesteld, is een milieueffectrapportage opgesteld. Uit deze rapportage blijkt dat de berekende magneetveldzone is kleiner dan 2x 50 meter. Een 'veiligheidszone – magneetveldzone' van 2 x 50 meter is vastgelegd in het Rijksinpassingsplan én overgenomen in het geldende bestemmingsplan "Hoopolder en Kerkpolder-Oost 2013". In artikel 21.2 van dat plan opgenomen dat binnen die zone "*geen gevoelige bestemming is toegestaan en niet ten behoeve van een gevoelige bestemming mag worden gebouwd*". De nieuwe woonfunctie aan de Woudseweg 134 ligt op ca 75 meter van het hart van de leiding en dus ruim (25 meter) buiten de 'veiligheidszone – magneetveldzone' van 50 meter.

De magneetveldzone van de hoogspanningsleiding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Overige kabels en leidingen

In de tuin zijn geen relevante of planologisch beschermde kabels en/of leiding aanwezig. De verbouwing van de wagenshuur ondervindt hiervan dan ook geen hinder. Het aspect kabels en leidingen leidt niet tot belemmeringen voor het project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen. Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten van realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Via de reguliere leges worden de kosten verhaald.

De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de realisatie van de woning en zorgdragen voor de financiering. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

6 Afweging en Conclusies

6.1 Aanleiding

Voorliggend initiatief voorziet in de transformatie van een wagenschuur aan de Woudseweg te Schipluiden tot woning. De gronden hebben reeds een woonbestemming. Het toevoegen van een extra woning past binnen de gedachte van een meergeneratie-erf en biedt een toekomstbestendige bestemming voor het karakteristieke boerenerf. Door de renovatie van de wagenschuur blijft de cultuurhistorische waarde behouden en draagt de ontwikkeling bij aan de monumentale waarde van het complex.

6.2 Afweging

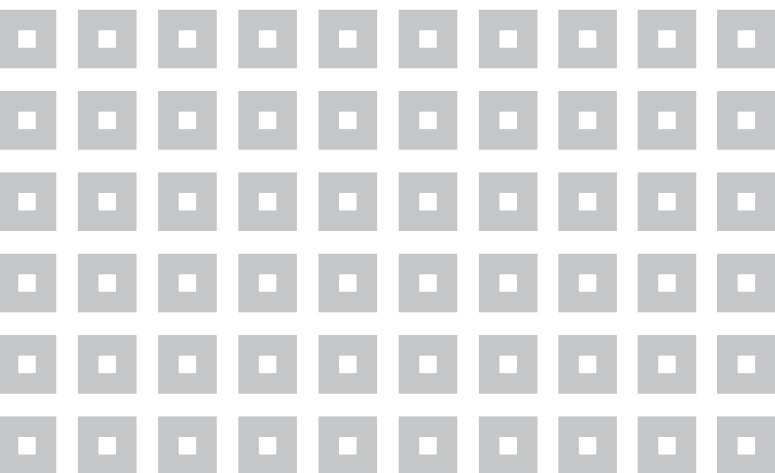
Het toevoegen van een extra woning binnen de woonbestemming en binnen de begrenzing van het provinciale bestaand stedelijk gebied past binnen de geldende beleidskaders. Het geldende bestemmingsplan kent echter een beperking waarbij wonen uitsluitend binnen een bouwvlak is toegestaan. Om die reden is een omgevingsvergunning aangevraagd, waarmee een extra woning binnen de te verbouwen wagenschuur mogelijk wordt.

De nieuwe woning is niet in strijd met Rijksbeleid en past binnen de kaders van het Besluit omgevingsrecht. Ook past de realisatie van de woning binnen de provinciale en gemeentelijke kaders.

Uit onderzoek blijkt dat vanuit milieuregelgeving zijn geen belemmeringen voor de realisatie van de transformatie/toevoeging bestaan.

6.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

