Avecco de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert

Ruimtelijke onderbouwing

Harnaschmolen fase 2 Den Hoorn

datum 5 juni 2023
projectnummer 190489

Ruimtelijke onderbouwing

Harnaschmolen fase 2
Den Hoorn

Aveco de Bondt BV
Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten
Postbus 64, 7450 AB Holten
T +31 548 85 33 33
www.avecodebondt.nl

project	Harnaschmolen Den Hoorn
projectnummer	190489
projectleider	Rianne Arendsen
opdrachtgever	Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder CV
versie	4
auteur	Rianne Arendsen
gecontroleerd	Juul Osinga
datum	5 juni 2023
referentie	190489_AdB_RAP_0001_v4_RO

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	**Planbeschrijving**	**4**
2.1	De huidige situatie	4
2.2	Het planvoornemen	5
3	**Beleidskader**	**8**
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	**Milieuaspecten**	**20**
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.2	Bedrijven en Milieuzonering	21
4.3	Bodem	23
4.4	Geluid	24
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Water	27
4.7	Externe veiligheid	29
4.8	Ecologie	31
4.9	Verkeer en Parkeren	33
4.10	Besluit milieueffectrapportage	35
5	**Uitvoerbaarheid**	**37**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5.2	Economische uitvoerbaarheid	37
6	**Bijlagen**	**38**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Midden-Delfland, ter hoogte van de Woudselaan te Den Hoorn, is CV Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder voornemens om in fase 2 in totaal 30 woningen te realiseren (hierna: plangebied). Middels uitwerkingsregels in het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om enkel vrijstaande woningen te realiseren. Het voornemen bestaat naast vrijstaande woningen uit andere typologie woningen (twee-onder-één-kap woningen en drie-onder-één-kap woningen), waardoor er geen gebruik gemaakt kan worden van de uitwerkingsregels en het daarbij opstellen van een uitwerkingsplan.

Om de verschillende typologie woningen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen waarmee van het vigerende bestemmingsplan 'Harnaschpolder – Noord' kan worden afgeweken. De aanvraag van de omgevingsvergunning ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ gaat daartoe vergezeld van voorliggende ruimtelijke onderbouwing

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Woudselaan in het uiterste noorden van de gemeente Midden-Delfland en ten oosten van de snelweg A4. De ligging van het plangebied is weergeven in figuur 1.

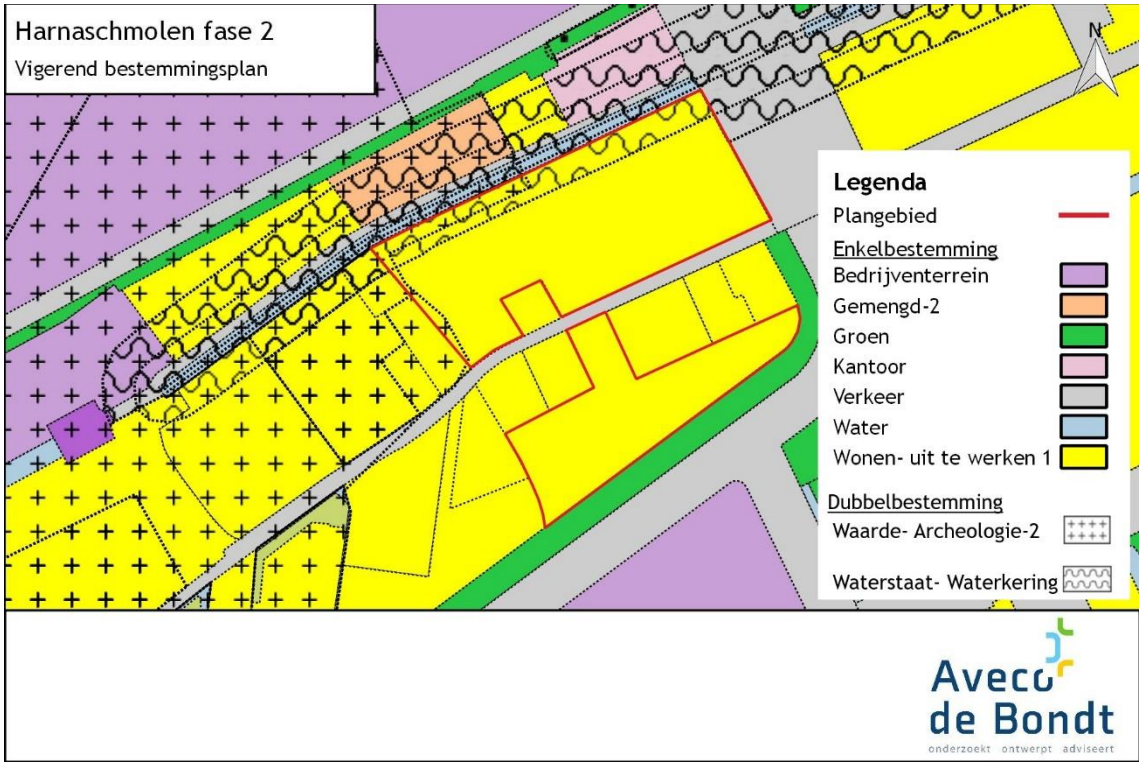
Het plangebied wordt begrensd door:

- de Lookwatering aan de noordzijde
- de Harnaschdreef aan de zuid- en oostzijde
- bestaande bebouwing aan de Woudselaan aan de westzijde

Figuur 1: situering plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Harnaschpolder – Noord', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Delfland op 25 juni 2013. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Wonen uit te werken-1'.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan plangebied

Naast de enkelbestemming 'Wonen uit te werken – 1' gelden ter hoogte van het plangebied de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2;
- Waterstaat – Waterkering.

In paragraaf 4.1 en 4.6 en wordt verder ingegaan op de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie-2' en 'Waterstaat-Waterkering'.

Binnen de bestemming 'Wonen uit te werken 1' zijn uitwerkingsregels opgenomen. Op basis van deze uitwerkingsregels zijn uitsluitend vrijstaande woningen mogelijk.

1.3.1 Strijdigheid

Het voornemen bestaat naast vrijstaande woningen uit andere typologie woningen, waardoor het plan in strijdig met de uitwerkingsregel: *de woningen worden uitsluitend vrijstaand gebouwd*. Daarnaast wijkt het voornemen ook af van de volgende uitwerkingsregels:

- het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 30% per bouwperceel.
- de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m.
- de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9,5 m.
- per woning dienen ten minste 2 parkeerplaatsen te worden gereserveerd op eigen terrein.

In paragraaf 2.2 vindt een toetsing plaats aan deze uitwerkingsregels.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Hier wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en het planvoornemen. De relevante beleidskaders van alle betrokken beleidsniveaus worden beschreven in hoofdstuk 3. De uitvoerbaarheid en milieuaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op de achtergronden van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

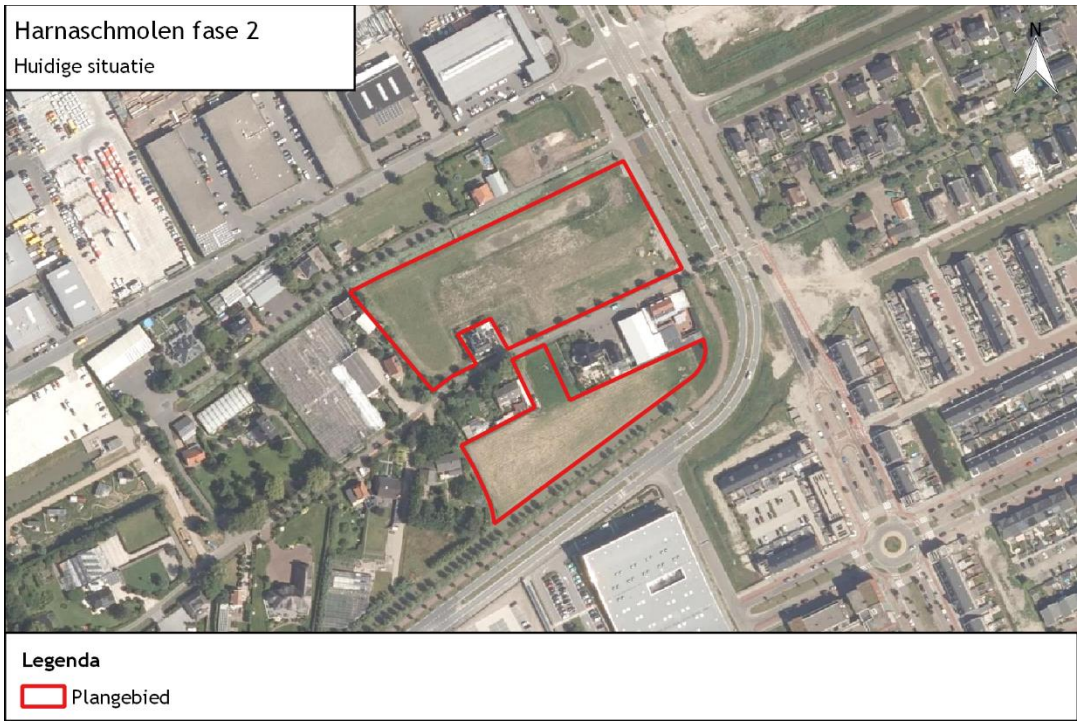
2 Planbeschrijving

2.1 De huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het Buurtschap Harnas Molen, welke gelegen is in de Harnaschpolder. De Harnaschpolder is een gebied tussen Delft, Den Hoorn en natuur en recreatiegebied Woudsepolder van Midden-Delfland. De Harnaschpolder wordt ontwikkeld als een woon- en werklandschap, waarbij het Buurtschap Harnas Molen een landschappelijke verbinding vormt tussen stad en land. De zone ligt aan weerszijde van de Woudselaan, de recreatieve route van Delft naar de Woudsepolder.

Het gebied van de Harnaschpolder was voorheen een glastuinbouwgebied bestaande uit kassen en verspreid liggende (woon)bebouwing langs de linten van de Woudselaan en de Harnaskade. Door de uitplaatsing van de glastuinbouw bedrijven, is er ruimte ontstaan voor een gemengd gebied met grootschalige ontwikkelingslocaties met o.a. bedrijventerreinen en een overheersende woonfunctie in een groen blauwe setting rond de Woudselaan. Het plangebied is gelegen aan de Woudselaan.

Het gebied rond de Woudselaan heeft drie deelgebieden; het deel “Oost” is in de afgelopen jaren ontwikkeld en gerealiseerd onder de naam “buurtschap Harnasmolen”. Het deel “West” wordt op dit moment ontwikkeld en het plangebied valt onder het deelgebied “Midden”. Op dit moment betreft het plangebied een braakliggend terrein. In figuur 3 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie plangebied

De ontsluiting van de Woudselaan vindt plaats via de Harnaschdreef. De Harnaschdreef vormt de belangrijkste ontsluiting as dwars door het gebied en is daarmee de ruggengraat van de Harnaschpolder. De Harnaschdreef loopt vanaf de rotonde aan de op- en afrit A4, via een afgetekende route met enkele scherpe afbuigingen, grotendeels parallel aan de Harnaskade, om daarna aan te sluiten op de Woudselaan. In noordelijke richting staat de Harnaschdreef via de op- en afrit van de A4 in verbinding met de provinciale weg N211 (Wippolderlaan) die doorloopt richting Den Haag (Kijkduin).

2.2 Het planvoornemen

De hoofdstructuur van het Buurtschap Harnas Molen bestaat uit een dubbel bebouwingslint langs de Woudselaan en wordt ontwikkeld als groen en ruim opgezet woongebied. De Woudselaan is een karakteristiek, landelijk en historisch lint waar de huidige bewoners veel waarde aan hechten. Het gebied is een structuurbepalend element in de Harnaschpolder. De historie en de bijzondere organisch gegroeide morfologie van dit gebied zal van bijzonder waarde zijn voor de bestaande en toekomstige bewoners.

In het plangebied worden 30 woningen gerealiseerd bestaande uit een mix van drie-onder-één-kap woningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Daarnaast wordt binnen het plangebied een nieuwe interne ontsluitingsstructuur aangelegd om de woningen te ontsluiten.

2.2.1 Stedenbouwkundige opzet

In bijlage 1 is de stedenbouwkundige opzet weergegeven. In navolgend figuur is tevens het stedenbouwkundige opzet weergegeven. Separaat wordt er nog een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, welke vastgesteld wordt door de raad en welke de kader vormt voor de welstand.

Figuur 4: Stedenbouwkundige opzet

Groeninrichting

De ontwikkeling houdt rekening met het landschappelijk karakter van de Woudselaan, niet alleen qua architectonische uitwerking van de woningen maar ook door het beplantingsplan van de erfafscheidingen. De bestaande kenmerkende Wilgen langs de Woudselaan worden behouden. De erfafscheidingen versterken de groene karakteristiek van de Woudselaan door deze vorm te geven als een landschappelijke haag. De haag krijgt een ‘losse’ groeivorm (ook afwisselend in hoogte) en bestaat uit vier gebiedseigen inheemse soorten. De landelijke uitstraling wordt gecreëerd door deze vier soorten gemixt aan te planten. De tuinen vormen de landschappelijke overgang van woningen naar de Woudselaan. Dit wordt vormgegeven door ook de zijdelingse perceelsgrenzen uit

te voeren door hagen (haaks op de landschappelijke haag en minimaal tot achtergevel) en deze op sommige plekken te voorzien van landschappelijke bomen. Ook worden er enkele bomen gecombineerd met de landschappelijke haag die de erfafscheiding vormt aan de zijde van de Woudselaan. Door de bomen te combineren met de hagen op de perceelsgrenzen kunnen de tuinen vrij ingericht worden en zijn ze op voldoende afstand van de woningen gesitueerd zodat ze geen belemmering (schaduwwerking op dakvlak) vormen voor het toepassen van zonnepanelen. De combinatie van de bestaande Wilgen en de landschappelijke hagen gecombineerd met bomen zorgen voor een landschappelijke overgang van de woningen naar de Woudselaan met afwisselende doorzichten op de representatief uitgewerkte woningen.

Langs de noordelijke (zijde Lookwatering) en zuidelijke (zijde Harnaschdreef) plangrens liggen watergangen die worden begeleid door Wilgen en het landelijk karakter versterkt. Daarom wordt de hierboven benoemde begeleiding door middel van een landschappelijke haag ook voor de noordelijke en zuidelijke plangrens toegepast.

2.2.2 Toetsing aan uitwerkingsregels bestemmingsplan 'Harnaschpolder – Noord'

Hierna wordt ingegaan op deze 10 uitwerkingsregels en wordt onderbouwd waar het plan in overeenstemming is met de uitwerkingsregels en van welke uitwerkingsregels er afgeweken wordt en waarom.

1. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 30% per bouwperceel;

Doordat er ook sprake is van andere typologie woningen (naast vrijstaande woningen ook twee-onder-één-kap woningen en drie-onder-één-kap woningen) bedraagt bij enkele percelen het bebouwingspercentage meer dan 30%. De afwijking heeft tot doel om een meer gedifferentieerd woonmilieu mogelijk te maken, terwijl het ruimtelijk beeld gemiddeld blijft voldoen aan het doel van dit uitgangspunt.

De woningen ten noorden van de Woudselaan betreffen vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen met een ruime kavel, waarbij het bebouwingspercentage (inclusief garage) varieert van 17 tot 24,5%.

Het zuidelijke gedeelte is een perceel welke van breed in het westen naar smal is het oosten loopt. Bij de eerste 5 woningen vanaf het westen blijft het bebouwingspercentage onder de 30%. Daarna worden de kavels minder diep, waardoor er bij 7 woningen (vijf drie-onder-één-kap woningen en twee twee-onder-één-kap woningen) sprake is van een bebouwingspercentage hoger dan 30%. De vrijstaande woning in het oosten heeft wel een bebouwingspercentage van 22,5%.

In het algemeen is er in het noordelijke gedeelte van een lagere dichtheid in het zuidelijke gedeelte van een hogere dichtheid. Gemiddeld gezien blijven de 30 woningen onder de 30% bebouwingspercentage, namelijk 27%.

2. de woningen worden uitsluitend vrijstaand gebouwd;

Binnen het plan is er sprake van een mix aan woningtypologieën, namelijk naast vrijstaande woningen ook twee-onder-één-kap woningen en drie-onder-één-kap woningen. In het vastgestelde Ruimtelijke Structuur en Beelregiekader is ook uitgegaan van een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Deze afwijking heeft tot doel om te voorzien in een gevarieerder en groter aanbod in woningen, dat daarmee beter aansluit op de actuele opgaven en behoeften.

3. bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met inpassing van de bestaande woningen en een gemaal; deze zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te handhaven bebouwing';

Niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;

De hoofdgebouwen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. De woningen krijgen een goothoogte van maximaal 6 meter. Dit is slechts een geringe toename van 0,5 meter ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Binnen het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen, waarbij er met ten hoogste 10% van de maten afgeweken kan worden. Hier voldoet de nieuwe goothoogte aan.

5. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9,5 m;

De hoofdgebouwen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. De woningen hebben overwegend een bouwhoogte van 10 meter, met uitzondering van 5 vrijstaande woningen, daar bedraagt de maximale bouwhoogte maximaal 11 meter. Binnen het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen, waarbij er met ten hoogste 10% van de maten afgeweken kan worden. Hier voldoen 25 van de 30 woningen aan. De 5 vrijstaande woningen (twee bouwlagen met een kap) voldoen hier niet aan (9,5 + 10% = 10,45m < 11m). De reden van de afwijking is het vergroten van de bruikbaarheid, woonkwaliteit en het realiseren van een betere architectonische uitstraling. Het effect op de omgeving is marginaal en verwaarloosbaar vanwege de ruime groene omgeving waarin de woningen gerealiseerd worden.

6. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2,3 m;

Hier wordt niet vanaf geweken.

7. per woning dienen ten minste 2 parkeerplaatsen te worden gereserveerd op eigen terrein;

Omdat er naast vrijstaande woningen ook andere typologie woningen worden mogelijk gemaakt is het niet mogelijk om bij iedere woning op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen te realiseren. Bij de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen worden er 2 parkeerplaatsen gereserveerd op eigen terrein. Bij de drie-onder-één-kap woningen is dit niet mogelijk. Voor de drie-onder-één-kap woningen worden er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte gereserveerd.

8. bij de uitwerking dient de woning zodanig op het perceel te worden gesitueerd, dat een doorgaande groene zone in het gebied ontstaat;

Alle woningen worden georiënteerd op, en gesitueerd aan, de nieuwe ontsluitingswegen. De achtertuinen grenzen hiermee aan de Woudselaan en de Lookwatering. Om een zorgvuldige en groene overgang te creëren blijft er een strook achtertuin met een minimale breedte van 8 meter direct grenzende aan de Woudselaan gevrijwaard van hoofd- en bijgebouwen en krijgt deze een groene tuininrichting met een landschappelijke haag als erfafscheiding. Ook aan de zijde van de Lookwatering wordt het beeld bepaald door achtertuinen en landschapshagen. Op deze wijze vindt er zowel naar de Lookwatering als de Woudselaan een passende groene overgang plaats en wordt niet afgeweken van deze bepaling.

9. 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 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 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.

Hier wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet vanaf geweken.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld op grond van de geldende regelgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Prioriteiten

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier prioriteiten:

1. **Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie:** Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. **De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden:** Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. **Steden en regio's sterker en leefbaarder maken:** Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. **Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied:** Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. **Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies.** In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. **Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.** Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. **Afwentelen wordt voorkomen.** Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten komst gaat van die van toekomstige generaties.

Omgevingsagenda en NOVI-gebieden

Voor de gebiedsgerichte uitvoering van de NOVI worden Omgevingsagenda's opgesteld voor de vijf landsdelen Noord (Groningen, Friesland, Drenthe), Oost (Gelderland, Overijssel), Zuid (Noord-Brabant, Limburg), Zuid-West (Zeeland, Zuid-Holland) en Noord-West (Noord-Holland, Flevoland, Utrecht). Daarnaast zijn er NOVI-gebieden aangewezen.

De Omgevingsagenda’s brengen per landsdeel in beeld wat de gedeelde opgaven zijn voor verdere ontwikkeling van een economisch duurzame, aantrekkelijke en veilige leefomgeving. De Omgevingsagenda heeft zich voor het landsdeel Zuid-West, waaronder het plangebied valt, in deze fase gericht op het in beeld brengen van de gebiedsgerichte en grensoverschrijdende opgaven voor Zeeland.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren. In landsdeel Zuid-West liggen NOVI-gebieden Haven Rotterdam, Groene Hart en North Sea Port District.

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan NOVI

Het plangebied is niet gelegen binnen de aangewezen NOVI-gebieden, daarnaast worden er voor het plangebied in de omgevingsagenda geen specifieke eisen gesteld.

Om het beoogde plan te toetsen kan op rijksniveau enkel worden gekeken naar de prioriteiten en afwegingsprincipes opgenomen in NOVI. De beoogde ontwikkeling heeft een klimaatbestendig en duurzaam karakter. Niet alleen bij de woningen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam te zijn. Daarnaast zorgt de voorgenomen ontwikkeling dat regio sterker en leefbaarder wordt door het bouwen van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een stedenbouwkundige toelichting opgesteld, in deze toelichting staan de kenmerken en identiteit van het gebied centraal. Het kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van NOVI.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

In het artikel 3.1.6., tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ladder voor duurzame verstedelijking geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie met name de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 met nummer ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet alle woningbouwprojecten gezien moeten worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Zo stelt de Afdeling dat een bouwplan van niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden beschouwd, in beginsel niet beschouwd moet worden als een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is.

Behoefte

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

3.1.2.1 Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan ladder voor duurzame verstedelijking

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een ontwikkeling welke binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het voornemen is om een mix van 30 grondgebonden woningen te realiseren wat betekent dat er sprake is van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Al in 2009 hebben de gemeenten rond Midden-Delfland in het Landschapsontwikkelingsperspectief vastgelegd dat woningbouw in het landelijk gebied geen optie is. Daarom moet in het kader van deze structuurvisie worden gezocht naar mogelijkheden om de extra woningbouw binnenstedelijk op te vangen door gebieden binnen de bebouwingscontour te transformeren naar woongebieden. Het plangebied bevindt zich in binnenstedelijk gebied en is in de structuurvisie aangemerkt als woningbouwlocatie.

Het woningbouwbeleid en de woonvisie is regionaal afgestemd binnen de regio Haaglanden. De negen betrokken gemeenten hebben het woningbouwprogramma vastgesteld in de 'Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021' en ‘Reactie op het Woningbouwprogramma van de Woningmarktregio Haaglanden’. Hieruit blijkt dat in de periode t/m 2029 een in de gemeente Midden-Delfland 512 woningen gebouwd dienen te worden om te voldoen aan de behoefte van 74.000 woningen in de regio Haaglanden. De voorgenomen ontwikkeling van 30 grondgebonden woningen zorgt dan ook voor een bijdrage aan de regionale woningbehoefte.

Ter versterking van het regionale woonbeleid is in de gemeente Midden-Delfland in 2010 de ‘Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025’ vastgesteld en naderhand nog woonagenda en het woningbouwprogramma. De gemeente zet in op het vergroten van de diversiteit in het woonaanbod. De lokale behoefte van Den Hoorn is gericht op gezinnen. De gemeente Midden-Delfland geeft daarbij tevens prioriteit aan woningen in de middeldure en dure koopsector. Binnen de voorgenomen ontwikkeling worden woningen voor gezinnen gerealiseerd in de dure koopsector. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Midden-Delfland en aangewezen als locatie waar dure koopwoningen gerealiseerd worden. De voorgenomen ontwikkeling past hierbij binnen zowel het gemeentelijk als regionaal woonbeleid.

Omdat de locatie binnenstedelijk ligt en voldoet aan de woonbehoefte wordt de Laddertoets met succes doorstaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (15 maart 2022)

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

Ambities

De provincie heeft 7 vernieuwingsambities geformuleerd, deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving

Zuid-Holland wil een aantrekkelijke, duurzame, concurrerende toonaangevende provincie zijn, waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren in een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. In Zuid-Holland moet iedereen zich thuis kunnen voelen in sterke steden en dorpen. Daarvoor moeten er voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste locatie zijn. De provincie wil de bouw van passende en betaalbare woningen versnellen, met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit en passende mobiliteitsvoorzieningen. Nieuwbouw wordt energieneutraal gebouwd, zolang het de hoeveelheid en het tempo van woningbouw niet belemmert.

Uitgangspunten en kaders

Bij het vormgeven en uitvoeren van de ambities hanteert de provincie de volgende uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving:

- Streven naar **het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit** in Zuid-Holland. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.
- Gebruik van een **kwaliteitskaart** met richtpunten en gebiedsprofielen. Hierin beschrijft de provincie welke kwaliteiten in welke gebieden worden nagestreefd. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit)
- Handvatten voor **passende ruimtelijke ontwikkeling** om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Beleidskeuzes

Toekomstbestendig bouwen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient (in toenemende mate):

- energieneutraal te zijn
- klimaatbestendig en waterrobuust te zijn ook op slappe ondergrond;
- uit te gaan van natuurinclusief bouwen om daarmee de biodiversiteiten variatie aan biotopen voor de stedelijke soorten in het bebouwde gebied duurzaam te behouden en te versterken;
- circulaire oplossingen te bieden bij realisatie en beheer door een verantwoord materiaalgebruik en het hanteren van de ontwerpprincipes modulariteit en losmaakbaarheid, zodat er kan worden ingespeeld op een veranderde behoefte in de toekomst;
- gezonde en veilige leefomgeving te bevorderen; die een gezonde leefstijl ondersteunt, met een beweegvriendelijke leefomgeving voor sport en beweging stimuleert en waarin een goede milieukwaliteit wordt beschermd en bevorderd.

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte ;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

3.2.1.1 Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Omgevingsvisie Zuid-Holland Kwaliteitskaart

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen binnen de lagen ‘Rivierdeltacomplex - Jonge zeeklei’ en ‘Bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen’. Deze lagen zijn niet meer zichtbaar, omdat het plangebied in het verleden al bebouwd is geweest.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De Woudselaan is aangewezen als ‘Lint’. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de ligging aan het karakteristieke bebouwingslint Woudselaan. De lint als onderscheidende bebouwingsvorm blijft behouden.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is aangewezen als ‘Steden en dorpen’. Het plangebied is gelegen in het dorp Den Hoorn. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de hoofdstructuur van het Buurtschap Harnas Molen.

Laag van de beleving

Deze laag is niet van toepassing op het plangebied.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling vindt binnen bestaand stads- en dorpsgebied plaats. Daarnaast wordt gebouwd naar behoefte. De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen (zie paragraaf 3.1.2).

De beoogde ontwikkeling kan worden gedefinieerd als een 'inpassing' gebiedsprofiel. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het gebied. Bij de inpassing veranderen bestaande structureren en kwaliteiten niet tot nauwelijks.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een stedenbouwkundige toelichting opgesteld, in deze stedenbouwkundige toelichting staan de kenmerken en identiteit van het gebied centraal. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders en uitgangspunten voor de fysieke leefomgeving.

De woningen worden daarnaast energieneutraal gerealiseerd, wat bijdraagt aan het bevorderen van de energietransitie. Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met duurzaamheid. Het toepassen van gebakken materialen, hout (met FSC keurmerk) en keramische dakpannen komt de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam. Niet alleen bij de woningen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte wordt het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (15 maart 2022)

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Deze verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
3. zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende artikelen uit de omgevingsverordening van belang.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

In artikel 6.9 zijn regels opgenomen inzake de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
2. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
3. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Stedelijke ontwikkeling (artikel 6.10)

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
   a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
   b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.
2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Regionale waterkering (artikel 2.2)

De watergang ten noorden van het plangebied is aangewezen als regionale waterkering.

3.2.2.1 Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Omgevingsverordening Zuid-Holland

De beoogde ontwikkeling betreft een ruimtelijke ontwikkeling binnen het 'inpassen' gebiedsprofiel. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van het gebied. Bij de inpassing veranderen bestaande structureren en kwaliteiten niet tot nauwelijks.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een stedenbouwkundige toelichting opgesteld, in deze stedenbouwkundige toelichting staan de kenmerken en identiteit van het gebied centraal. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders en uitgangspunten voor de fysieke leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling is in paragraaf 3.1.2 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij is ook getoetst aan de regionale visie. Er is sprake van behoefte na de voorgenomen ontwikkeling welke plaatsvindt binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Binnen het plan worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd. Binnen Den Hoorn zijn een aantal andere nieuwbouwprojecten welke voorzien in de behoefte naar eengezinswoningen in de sociale huur voor startende gezinnen. Het plangebied is in het gemeentelijk beleid 'Van Woonagenda naar Woningbouwprogramma 2016-2021) aangewezen als een gebied waar eengezinswoningen in de dure koopsector worden gerealiseerd.

Er is een watertoets uitgevoerd waar ingegaan wordt op de regionale waterkering ten noorden van het plangebied, in paragraaf 4.6 wordt ingegaan het aspect water.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

Als belangrijkste doel van de nieuwe regionale woonvisie zien de gemeenten het samen verder versterken van de woningmarktregio Haaglanden. Het toekomst-proof maken van dit van oudsher heel prettige woongebied. Toekomst-proof voor alle aanwezige doelgroepen. Maar ook toekomst-proof vanuit het besef dat een sterke woningmarkt van groot belang is om een aantrekkelijke en economisch vitale regio te kunnen zijn en blijven.

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

De ambitie is om tot en met 2020 jaarlijks tenminste 5.000 kwalitatief hoogwaardige woningen aan de woningvoorraad van Haaglanden toe te voegen. Het geplande nieuwe aanbod van ruim 50.000 vanaf 2016 moet daarnaast beter aansluit op de behoeften van de consument.

3.3.2 Reactie op het Woningbouwprogramma van de Woningmarktregio Haaglanden (december 2020)

In het provinciale Omgevingsbeleid is opgenomen dat gemeenten samen met de provincie zorg dragen voor een realistisch en actueel kwalitatief en kwantitatief onderbouwd regionaal woningbouwprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Normaliter dienen de woningmarktregio's rondom 1 december hun vernieuwde woningbouwprogramma in. De regio Haaglanden heeft het vervroegd ingediend vanwege het proces van de nieuwe woningmarktafspraken. Met deze afspraken zal de regio bestuurlijke afspraken maken over voldoende sociale woningen die beter gespreid zijn over de regio naar Rotterdams voorbeeld. Ten gunste van dit proces heeft de regio de provincie verzocht om in eerder stadium dan gebruikelijk onze reactie op het woningbouwprogramma te ontvangen. De provincie heeft hier positief op gereageerd.

In 2019 heeft de provincie een nieuwe woningbehoefteraming laten maken. Daaruit blijkt een behoefte van bijna 66.000 woningen in de periode 2019 t/m 2029. De behoefte van de regio is gebaseerd op woningbehoefteramingen waarin autonome marktontwikkelingen, doelgroepontwikkelingen en macro-economische ontwikkelingen zijn verwerkt, niet op woningbouwprogramma's.

Voor de periode t/m 2029 verwacht de regio Haaglanden 74.000 woningen te bouwen. De projecten die tot en met 2029 gepland staan bestaan voor 80% uit transformaties en verdichting. Slechts in 9% van de projecten is sprake van uitleg. Meer dan de helft van de projecten vinden plaats in stedelijke woonmilieus. De rest van de projecten vindt plaats in grootstedelijke, suburbane en dorpse woonmilieus. Er zijn ook projecten die een landelijk woonmilieu krijgen, maar dit omvat minder dan 1% van de plannen.

De gemeente Midden-Delfland heeft een klein aandeel in de 74.000 te bouwen woningen, namelijk het toevoegen van 512 woningen t/m 2029.

3.3.3 Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 en Reactie op het Woningbouwprogramma van de Woningmarktregio Haaglanden (december 2020)

Het voorgenomen plan voorziet in de vraag naar woningen in het binnenstedelijk gebied. De mix van verschillende grondgebonden woningen draagt bij aan het toekomst-proof maken van woongebied voor verschillende doelgroepen. Daarnaast blijkt uit de woningbehoefteraming dat er behoefte is aan woningen in Midden-Delfland. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland

De Omgevingsvisie 1.0 vervangt de Structuurvisie 2025 uit 2011 volledig. De Omgevingsvisie is op 26 oktober 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Delfland vastgesteld en is tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een structuurvisie.

Het is een volwaardige visie die gebaseerd is op bestaand beleid en bestaande beleidsvisies, aangevuld met een aantal grote ontwikkelingen die op ons afkomen en opgaven waar de gemeente voor staat. Denk daarbij aan energietransitie, klimaatadaptatie, woningbouwplannen, ambities uit de visie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland en infrastructurele projecten.

Een omgevingsvisie is de nieuwe structuurvisie, maar biedt meer dan alleen zicht op de ruimtelijke inrichting. Een omgevingsvisie heeft een flexibeler karakter. Het is geen star document dat vastomlijnd de ontwikkeling tot 2040 weergeeft. De omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen die ambities en opgaven een plek geeft in de gemeente. Op regelmatige basis actualiseert de gemeenteraad de omgevingsvisie aan de ontwikkelingen die zich op dat moment voordoen.

Regionaal bedrijventerrein Harnaschpolder

Naast de, qua locatie, duurzame tuinbouwclusters in het buitengebied en de recreatieve sector zijn bedrijventerreinen belangrijke economische clusters. De gemeente kent kleine, lokale bedrijventerreintjes in de dorpen. Harnaschpolder vormt daarop een uitzondering en heeft een regionale rol in de MRDH. Het is een groot bedrijventerrein van 47 hectare (netto) en bijna 80 hectare (bruto).

Figuur: 3.1: uitsnede kaart Omgevingsvisie, kenmerken en kwaliteiten Harnaschpolder

Tussen het noorden en zuiden van het bedrijventerrein ligt een groene buffer die het historische lint, de Woudselaan, herbergt. Dit lint is de verbinding tussen Delft en het landschap van Midden-Delfland.

Harnaschpolder is en blijft meer dan alleen een te ontwikkelen bedrijventerrein. De gemeente wil voorkomen dat het gehele gebied een invulling krijgt met bedrijfspercelen. De groene buffer met daarin de Woudselaan als historisch lint blijft behouden. Het blijft een groen lint waaraan wordt gewoond en dat een belangrijke recreatieve stad-landverbinding tussen Delft/Rijswijk en Midden-Delfland vormt. Ook de Harnaskade blijft behouden als een belangrijke groene schakel die cultuurhistorisch waardevol is, onderdeel uitmaakt van ons robuuste netwerk van wandel- en fietsverbindingen en voor een snelle verbinding tussen Schipluiden en Harnaschpolder zorgt. Deze twee structuren vormen samen met de ontsluitingsstructuur over het terrein de hoofdstructuur voor Harnaschpolder. Daarnaast willen we op het bedrijventerrein zelf ook een hoge ruimtelijke kwaliteit realiseren.

Binnenstedelijke verdichting

Ruimte voor grootschalige uitbreidingslocaties is er niet in de gemeente Midden-Delfland. De gemeente wil het buitengebied immers open houden. Dit betekent niet dat er helemaal geen uitbreiding plaats kan vinden. Maar een eventuele uitbreiding van de dorpen vindt wel altijd plaats via maatwerk. Daarbij streven ze primair naar een stedenbouwkundig en landschappelijk passende aansluiting op de bestaande context van de dorpsranden en het open landschap. Hierop stemmen ze vervolgens de omvang en proportionaliteit van eventuele uitbreidingen af.

3.4.1.1 Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Het plangebied is gelegen in de groene buffer en lint van de Woudselaan. De visie is dat deze historische lint, waar gewoond wordt, behouden blijft. De gemeente zet graag in op binnenstedelijke verdichting. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze extra woningbouw in binnenstedelijk gebied.

3.4.2 Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

Ter versterking van het woonbeleid in de gemeente Midden-Delfland, is in 2010 de ‘Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025’ vastgesteld. Deze visie moet bijdragen aan een versterking van een gedifferentieerd woonaanbod binnen de gemeente. Hierdoor wordt voorkomen dat er een eenzijdige opbouw van de bevolking ontstaat, waardoor de vitaliteit van de gemeenschap verminderd. Daarom zet de gemeente in op het vergroten van de

diversiteit in het woonaanbod, zodat ook de bevolking divers blijft en uiteenlopende groepen bewoners een woning naar wens kunnen vinden.

Gemeente Midden-Delfland heeft een aantal accenten in het woonbeleid gelegd en heeft deze geformuleerd in termen van ambities en instrumenten. De meeste belangrijke ambities die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling worden hieronder beschreven.

1. We zetten in op het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod, zodat inwoners in Midden-Delfland wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente en zoveel mogelijk binnen het eigen dorp.
2. We willen ruimte blijven bieden aan gezinnen, zeker als het (potentiële) gezinnen zijn die al een binding hebben met de gemeente (bijvoorbeeld hier opgegroeid);
3. We willen de mogelijkheden voor lokale starters vergroten. Juist deze groep is van belang voor onze vitale dorpen en juist deze groep heeft nu te weinig mogelijkheden.
4. We willen mensen met een (laag) middeninkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. We zetten in op het beter bereikbaar maken van de koopsector.

Daarnaast oordeelt de gemeente in de woonvisie 'Er is een blijvend grote vraag naar het middeldure en dure grondgebonden koopsegment. Deze behoefte komt voort uit de groeiende groep huishoudens in de leeftijd 45-65 jaar en van gezinnen. De behoefte aan goedkope en betaalbare koop (o.a. van jonge starters) is relatief gering, maar wel groter dan het aanbod. Daar blijft dus ook een opgave liggen. De behoefte aan huurwoningen neemt in beperkte mate toe, er is een afnemende behoefte aan eengezinsrijwoningen.'

Om het woningaanbod in pas te laten lopen met de verwachte huishoudensgroei is het nodig de voorraad per saldo uit te breiden met ongeveer 1.200 tot 1.400 woningen in de periode 2009-2025. De bouwplannen 2010 t/m 2015 omvatten ongeveer 780 woningen. Dat betekent dat voor nog 240 tot 440 woningen ruimte moet worden gevonden.

Het nieuwbouwprogramma is in hoofdzaak gebaseerd op onze ambitie om de diversiteit van de bevolking te versterken met het oog op de vitaliteit in de dorpen. Dit betekent dat wordt ingezet op nieuwbouw in diverse categorieën, ook de betaalbare segmenten. Uit de woningmarktanalyse, de visie en de ambities komt het volgende gewenste nieuwbouwprogramma 2010 tot 2025 naar voren: 30% middeldure koop en 20% dure koop.

3.4.2.1 Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

Uit marktonderzoek blijkt dat in den Hoorn de grootste vraag is naar (middel) dure koop woningen. De beoogde ontwikkeling realiseert deze vraag door verschillende typologie woningen te realiseren in de dure koopsector. Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan de ambitie om voor 2025 het woningaanbod te vergroten. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de opgave uit de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Woonagenda Midden-Delfland 2016-2022

De gemeente Midden-Delfland heeft de 'Woonagenda Midden-Delfland 2016-2022' opgesteld in maart 2016, waarmee een nadere invulling en actualisering wordt gegeven aan de doelstellingen van de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025'. Sinds 2010 is er sprake van gewijzigde wetgeving en van veranderingen in de economie en op de woningmarkt. Die vragen om een actualisatie van de woonvisie. Uit deze herijking en evaluatie van de gegevens blijkt dat de ambities uit de woonvisie nog steeds van belang zijn voor onze gemeente. Met deze woonagenda wordt enkel een nadere invulling gegeven aan de in de woonvisie 2010-2025 geformuleerde doelstellingen. De woonagenda voorziet in de behoefte aan aanscherping en concreter maken van de woonvisie, vooral ten aanzien van de drie dorpen.

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.

In Den Hoorn is een goede balans in de bevolkingssamenstelling en er zijn mogelijkheden om wooncarrière te maken in het eigen dorp. Dat willen we zo houden. Bij bouwmogelijkheden in de komende jaren willen we vooral woningen toevoegen voor gezinnen. Uit de actualisatie van de gegevens blijkt dat we daarmee het best voorzien in de lokale behoefte van Den Hoorn. We willen dat vooral mensen die al in Den Hoorn wonen of die er vandaan komen in de nieuw te bouwen woningen gaan wonen.

De gemeente Midden-Delfland stelt prioriteit aan de volgende doelgroepen in Den Hoorn:

- Eengezinswoningen in de sociale huur voor (startende) gezinnen
- Eengezinswoningen in de koopsector voor (startende) gezinnen.
- Eengezinswoningen in de dure koopsector.
- (Luxe) gelijkvloerse woningen voor senioren, koop of vrije sector huur

De woonagenda wordt uitgewerkt in het woningbouwprogramma 2016-2021. De keuzes in de woonagenda voor doelgroepen vormen de komende jaren het uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten.

3.4.3.1 Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Woonagenda Midden-Delfland 2016-2022

De 30 woningen die worden mogelijk gemaakt, betreffen eengezinswoningen in de dure koopsector. Dit sluit aan op de doelgroepen waaraan de gemeente Midden-Delfland prioriteit geeft in de woonagenda. Op basis van de woonagenda van de gemeente kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling, een mix van eengezinswoningen, passend is.

3.4.4 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.

De lokale behoefte van Den Hoorn is gericht op gezinnen. Het plangebied is opgenomen in het woningbouwprogramma, onder het gebied ‘Scharnier’. In Den Hoorn zijn relatief weinig woningen in de dure koopsector. Dit zijn woningen vanaf € 400.000. Aan deze behoefte geeft het Scharnier invulling door 60 woningen in deze categorie toe te voegen.

3.4.4.1 Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Van woonagenda naar woningbouwprogramma 2016-2021

Dit bestemmingsplan geeft een nadere invulling aan het gebied ‘Scharnier’. 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'.

4 Milieuaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op plankaarten geeft de gemeente voor het eigen grondgebied aan waar zich bekende archeologische vindplaatsen bevinden. Voor het overige gebied gelden verwachtingswaarden. De kern van de huidige archeologiewetgeving behelst bescherming van waardevolle oudheidkundige resten in de bodem. Bij ruimtelijke ingrepen op locaties met vindplaatsen moeten de aanwezige resten intact blijven. Wanneer verstoring onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. De informatie van de bij bodemonderzoek onderzochte resten wordt behouden door middel van documentatie.

Voor gebieden waar reële verwachtingen bestaan ten aanzien van archeologische waarden, die bedreigd worden door ruimtelijke ingrepen, moet inventariserend onderzoek plaatsvinden om uit te maken of daadwerkelijk waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

4.1.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.1.3 Situatie plangebied

Archeologie

De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische verwachtings- en beleidskaart. Deze kaart is gebruikt als basis voor het huidige bestemmingsplan 'Harnaschpolder – Noord'. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief.

In het kader van de gebiedsontwikkeling van de Harnaschpolder heeft er vanaf eind jaren '90 grootschalige archeologisch onderzoek plaatsgevonden in zowel het Delftse als het Midden-Delflandse deel van de Harnaschpolder. Het overgrote deel van plangebied is destijds vrijwel geheel onderzocht. Dit onderzoek heeft

geleid tot een lage archeologische verwachtingswaarde ter hoogte van het overgrote deel van het plangebied. De voorgenomen bodemingrepen zijn hiermee vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek.

Een kleine strook in het westen en noorden van het plangebied is nog niet onderzocht en heeft nog wel een archeologische waarde en heeft in het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze omvat de hoge verwachtingszone die gekoppeld is aan de geulafzettingen van de Gantel Laag. In deze zone zijn bodemingrepen tot 50 m^2 en 40 cm –maaiveld vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het betreft een oppervlakte van circa 750 m^2. Ter hoogte van deze archeologische verwachtingswaarde zijn geen woningen beoogd, enkel openbaar groen en openbare verharding. De bodemingrepen gaan hiermee niet dieper dan 40 cm. De eventueel aanwezig archeologische waarden blijven hiermee geborgd.

Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland beschikt over een cultuurhistorische kaart. Deze kaart geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Uit de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn.

4.1.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande vormt archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

1. Ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
2. Rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst. Bedrijven zijn hierin ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de richtafstand is tussen een milieugevoelige functie en milieubelastende functie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' in meters	Richtafstand tot 'gemengd gebied' in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

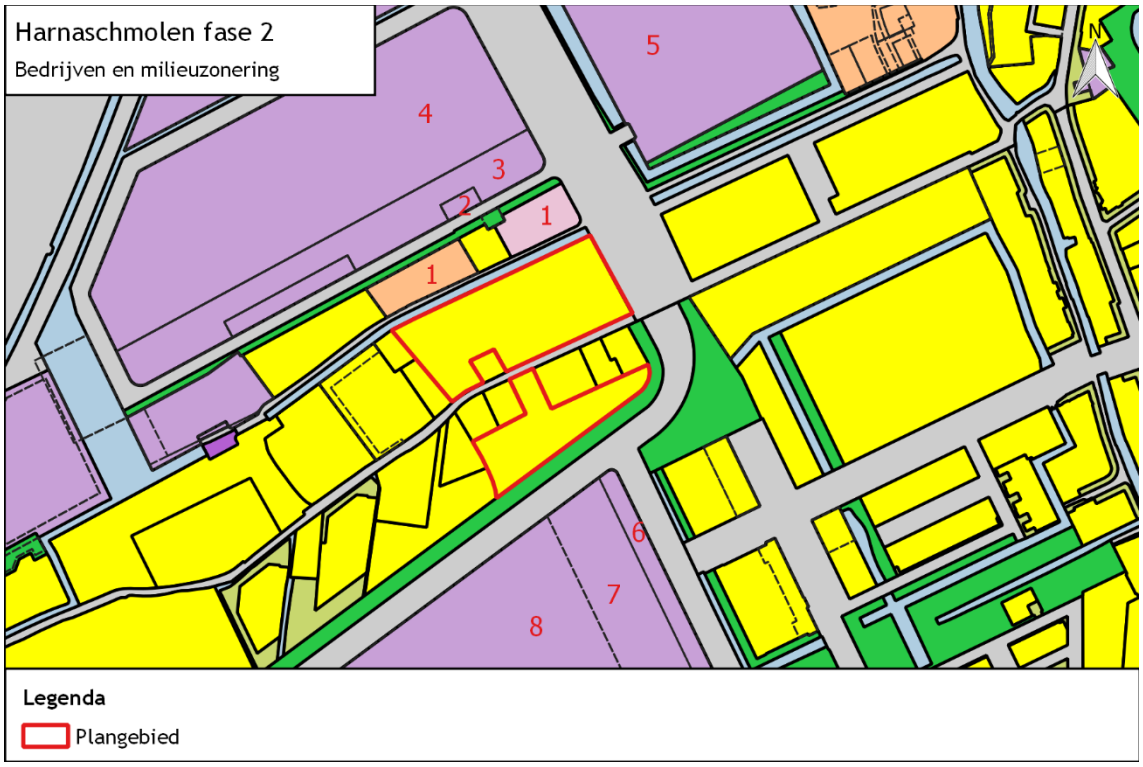
4.2.1 Situatie plangebied

Met voorgenomen ontwikkeling, waarbij de functie wonen wordt gerealiseerd, is er geen sprake van een milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van deze functie is dan ook geenszins sprake. Woningen worden wel gekenmerkt als een milieuhinder gevoelige bestemming. Dit betekent dat de woningen hinder kunnen ondervinden van milieubelastende bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien kunnen de woningen een belemmering vormen voor in de omgeving liggende milieubelastende bestemmingen.

Ten oosten en westen van het plangebied zijn woningen gelegen. Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Daarnaast grenst het plangebied aan een belangrijke ontsluitingsweg Harnaschdreef. Hierdoor kan het gebied niet worden beschouwd als een rustig woongebied. Door de afwisseling van functies is sprake van een 'gemengd gebied' waardoor de richtafstanden met één stap verkleind kunnen worden.

Omliggende bedrijven

In figuur 4.1 zijn de omliggende bedrijven weergegeven, de nummers in het figuur worden hierna toegelicht.



Figuur 4.1: omliggende bedrijven

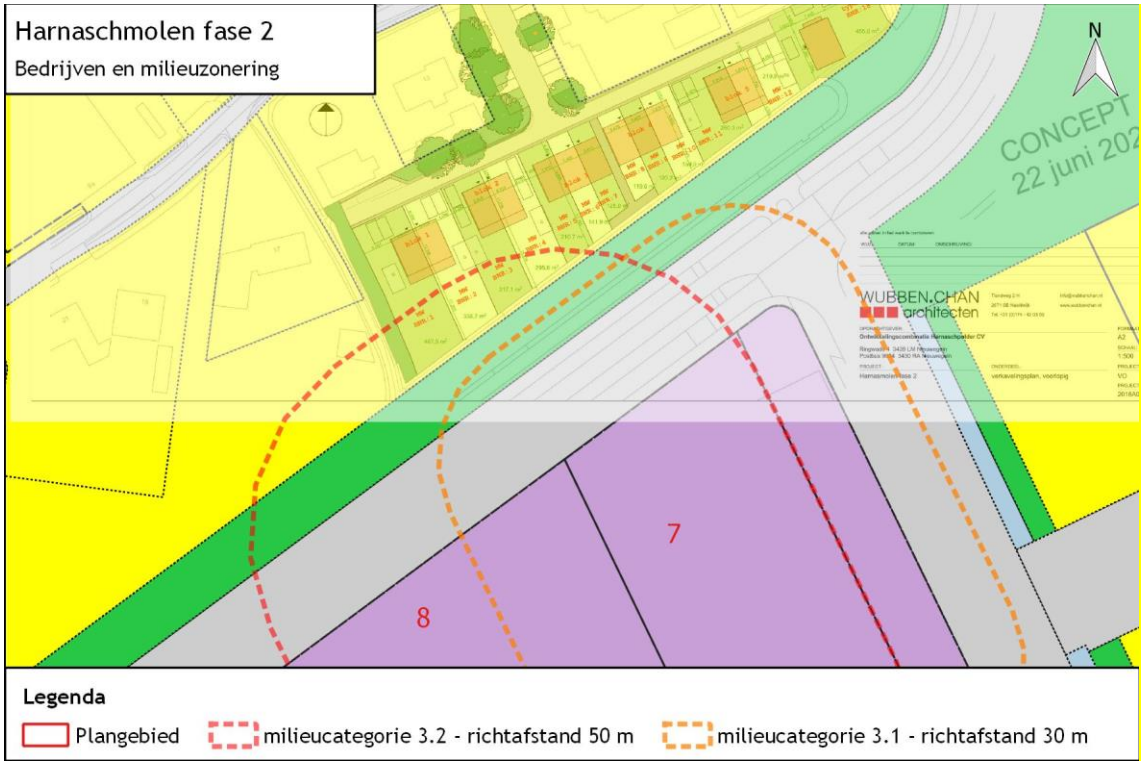
Bedrijventerrein ten noorden van het plangebied

Direct grenzend aan het plangebied zijn kantoren en bedrijven (nummer 1 in figuur 4.1) met een maximale milieucategorie 2 toegestaan, hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Het plangebied is op circa 10,7 meter en daarmee op voldoende afstand van de van deze percelen gelegen. Ten noorden van deze percelen is een bedrijventerrein gesitueerd waar bedrijven met een milieucategorie 2 (nummer 2 en 5 in figuur 4.1), 3.1 (nummer 3 in figuur 4.1) en 3.2 (nummer 4 in figuur 4.1) zijn toegestaan. De afstand van dit bedrijventerrein tot aan het plangebied bedraagt circa 56 meter. De richtafstand bij een milieucategorie 3.2 bedrijf in een gemengd gebied bedraagt 50 meter. Hiermee is er voldoende afstand tussen de toekomstige woningbouw binnen het plangebied en het bedrijventerrein. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee geborgd en de bedrijven worden niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

Verder ten noorden van het plangebied ligt AWZI Harnaschpolder op een afstand van circa 360 meter. Op basis van de VNG-brochure geldt voor AWZI's (milieucategorie 5.1) met een i.e. (inwoner equivalent) van meer dan 300.000 een richtafstand van 300 meter vanwege het aspect geur in een gemengd gebied. Vanwege de grotere afstand van meer dan 300 meter en de overheersende windrichting in Nederland (zuidwest) is het zeer aannemelijk dat aan een goed woon- en leefklimaat voldaan kan worden.

Bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied

Middels het bestemmingsplan 'Harnaschpolder Zuid' is ten zuiden van de planlocatie een bedrijventerrein gevestigd. Op dit bedrijventerrein is bedrijvigheid met milieucategorie 2 (nummer 6 in figuur 4.1), 3.1 (nummer 7 in figuur 4.1) en 3.2 (nummer 8 in figuur 4.1) toegestaan, met een richtafstand van 10, 30 en 50 meter bij gemengd gebied. In navolgende figuur zijn de toegestane milieucategorieën 3.1 en 3.2 en de daarbij behorende richtafstanden, welke gemeten zijn vanaf de perceelsgrenzen, weergegeven.



Figuur 4.2: Richtafstanden milieucategorieën omgeving

Hieruit blijkt dat er voldoende afstand is tussen de perceelsgrens van dit bedrijventerrein tot de situering van de gevel van de toekomstige woningen. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee geborgd en de bedrijven worden niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.2 Conclusie

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de beoogde woningen en de beoogde woningen zullen bovendien geen bedrijvigheid belemmeren in diens bedrijfsvoering.

4.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's

daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

4.3.1 Situatie plangebied

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling van woningbouw is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen als bijlage 2.

Uit het verkennend bodemonderzoek is het volgende gebleken:

Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond van het noordelijke en zuidelijke terreindeel zijn overwegend bijmengingen met baksteen aangetroffen. Daarnaast is in de bovengrond ter plaatse van boringen 02, 03, 10, 25 en 31 kolengruis aangetroffen. De ondergrond ter plaatse van boring 18 is matig plastic houdend, terwijl de ondergrond bij boring 33 piepschuim bevat.

Tijdens het verrichten van de handboringen zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Tevens zijn op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de boven- en ondergrond van zowel het noordelijke alsmede het zuidelijke terreindeel lichte verontreinigingen aan zware metalen, PAK, hexachloorbenzeen en bestrijdingsmiddelen (DDE (som), DDD (som), DDT (som) en Drins) bevat.

Grondwater

In het ondiepe grondwater zijn lichte verontreinigingen aan barium en molybdeen gemeten.

Resumé

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden.

4.3.2 Conclusie

Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.4 Geluid

Bij het doorlopen van een procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een onderzoeksplicht voor geluid. Dit onderzoek richt zich op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen.

4.4.1 Situatie plangebied

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling van woningbouw is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen als bijlage 3.

Het plan is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Rijksweg A4 en Harnaschdreef. Daarnaast bevindt het plan zich in de nabijheid van een drietal niet-zoneplichtige 30 km/uur-wegen (Lookwatering, Vrij-Harnasch en Woudselaan). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen van deze niet-zoneplichtige wegen ook beoordeeld.

Doel van het onderzoek is te toetsen of voor het aspect geluid bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder, het geluidbeleid van de gemeente en een goede ruimtelijke ordening.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Rijksweg A4 en de Harnaschdreef hoger is dan de voorkeurswaarde. Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk. Het verzoek aan het bevoegd gezag is om voor dit plan de onderstaande hogere waarde vast te stellen.

Tabel 4.1: Vast te stellen hogere waarden en gecumuleerde geluidbelasting

Woning	Vast te stellen hogere waarde [dB]		*Lcum*
	Rijksweg A4	Harnaschdreef	*Zonder aftrek art. 110g Wgh*
01	52	nvt	55
02	51	nvt	55
03	51	nvt	55
04	51	nvt	55
05	50	nvt	55
06	50	nvt	55
07	50	nvt	55
08	49	nvt	56
09	49	49	56
10	50	51	57
11	49	53	58
12	49	57	62
13	nvt	57	62
14	nvt	51	56
17	49	nvt	54
18	nvt	59	64
30	50	56	61
29	50	56	61
28	49	56	61
27	49	56	61
26	49	57	62
25	49	57	62
24	49	57	62
23	49	57	62
22	49	57	62
21	nvt	58	63
20	nvt	58	63
19	nvt	59	64

Bij het borgen van de binnenwaarde van 33 dB volgens het Bouwbesluit, dient voor de geluidwering van de gevelrekening te worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting zonder toepassing aftrek artikel 110g Wgh.

Hierbij wordt opgemerkt dat, in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, op de perceelsgrens van de meest zuidoostelijk gelegen woning (rekenpuntnr. 18) een geluidscherm, in de vorm van een nog nader uit te werken tuinmuur/schutting (gedacht kan worden aan een begroeide kokos schutting of schanskorf) met een hoogte van 1,8 meter wordt geplaatst. Dit om op de begane grond aan de noordzijde tenminste één geluidluwe zijde te realiseren.

Voor het betreffende plan wordt voldaan aan criterium c uit het geluidbeleid: de woningen vullen een open plaats op tussen bestaande bebouwing.

De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek van 5 dB volgens artikel 110g Wgh toegepast, bedraagt ten hoogste 64 dB. Aangezien deze niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde, waarbij de aftrek van 5 dB volgens artikel 110g Wgh ook niet is toegepast, van 68 dB, kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

Bij het borgen van de binnenwaarde van 33 dB volgens het Bouwbesluit, dient voor de geluidwering van de gevel rekening te worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek artikel 110g Wgh. De geluidbelasting vanwege de niet-zoneplichtige wegen (Lookwatering, Vrij-Harnasch en Woudselaan) voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4.2 Conclusie

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dienen er hogere waarden te worden vastgesteld. Er is sprake van een aanvaardbare geluidbelasting voor de toekomstige woningen.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.5.1 Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden 30 grondgebonden woningen gebouwd. Dit aantal woningen valt ruim binnen de grenswaarde van 3% en zal derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergeven staan op www.atlasleefomgeving.nl. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de 'Atlas Leefomgeving' blijkt dat de achtergrondconcentraties in 2020 aan fijn stof PM10, PM2,5 en stikstofdioxide NO2 ter plaatse van het plangebied respectievelijk maximaal 17 µg/m³, 9 µg/m³ en 22 µg/m³ bedraagt. De achtergrondbelastingen liggen ruimschoots onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor PM10 en NO2 en ruimschoots onder de grenswaarde van 20 µg/m³ voor PM2,5.

4.5.2 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening dient het watertoetsproces doorlopen te worden. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

4.6.1 Situatie plangebied

In bijlage 4 is de uitgevoerde watertoets te vinden. Het watertoetsproces voor deze ontwikkeling is in gang gezet op 21-10-2021 via mailcontact met de gemeente en het waterschap. Waterschap Delfland is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

In de uitgevoerde watertoets is ingegaan op onder andere het beleid, de gebiedseigenschappen, het bestaand watersysteem en het toekomstige watersysteem.

Om (grond)wateroverlast te voorkomen en te voldoen aan het vigerend beleid dient rekening gehouden te worden met het volgende:

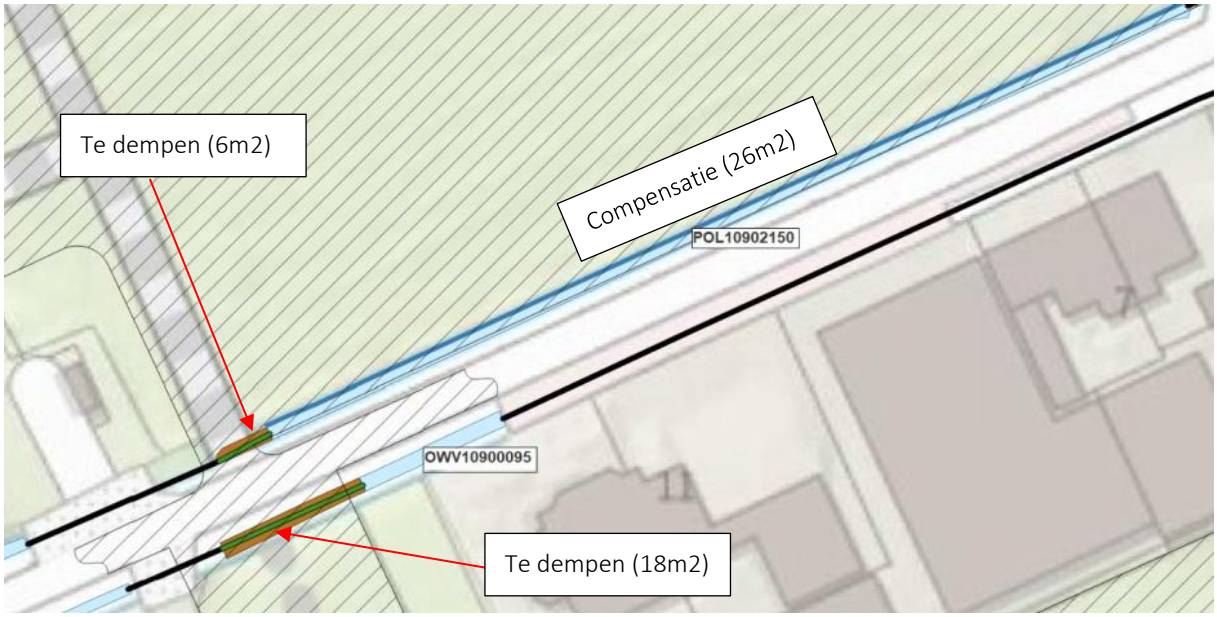
- In het plangebied is sprake van een toename van verhard oppervlak, maar hiervoor is reeds gecompenseerd in het algehele ontwerp van de Harnaschpolder. Dit is onderbouwd in het “geactualiseerd waterhuishoudkundig plan voor 2017 en verder” dat is opgesteld door TAUW in 2018. De verharding in de toekomstige situatie bedraagt 43% van het plangebied en ligt onder de grens van 50% waar rekening mee is gehouden in het algehele waterstructuurplan van de regio.
- Het plangebied leent zich slecht voor infiltratie van hemelwater vanwege een slecht doorlatende bodem. Daarom zal het hemelwater afwateren naar de omliggende watergangen die hiervoor reeds zijn aangelegd. Aangeraden wordt om de afvoercapaciteit van de watergangen te toetsen om de toename aan afstromend hemelwater te kunnen verwerken.
- Bij het dempen van oppervlaktewater is watercompensatie vereist dat moet voldoen aan de “beleidsregels dempen en graven” van HHD .
- Nieuwe duikers moeten voldoen aan het beleidsdocument “Kunstwerken in wateren”.
- Het afvalwater van het nieuw aan te leggen vuilwaterriool vanuit de nieuwe woningen moet worden aangesloten op het bestaande persriool onder de Woudselaan. Dit zal in een volgende fase verder moeten worden onderzocht en bepaald in overleg met de gemeente. Aangetoond moet worden dat het bestaande riool voldoende capaciteit heeft om het extra vuilwater te kunnen verwerken.
- Wanneer hemelwater oppervlakkig wordt afgevoerd dienen eventuele negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie te worden voorkomen.
- Gebaseerd op de beschikbare gegevens is de verwachting dat de gebouwen op een hoger niveau gebouwd moeten worden om boven het leggerprofiel van de waterkering te bouwen, de gewenste ontwateringsdiepte te behalen en (grond)wateroverlast te voorkomen. Een ophoging van het terrein wordt aangeraden. Hoeveel de ophoging precies moet zijn, hangt af van de uitkomst uit de vervolgonderzoeken.
- Voor verschillende onderdelen is een watervergunning nodig. Het gaat hier om:
  - Het werken in een regionale waterkering en de beschermingszones;
  - Het permanent of tijdelijk verhogen of verlagen van het maaiveld in de zone waterstaatswerk (waterkering) of bijbehorende beschermingszone;
  - Voor het werken in de beschermingszone van de A-watergang is een watervergunning benodigd;
  - Het dempen van B-watergangen en het aanleggen van dammen met duikers in B-watergangen;

- Het graven van nieuw oppervlaktewater ter compensatie van de te dempen B-watergangen;
- Het afvoeren van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak, nieuwe lozingen van afgekoppelde verharding en het aanleggen van waterbergingen.

Tussentijdse bevindingen

Vanuit het hoogheemraadschap zijn een aantal punten meegegeven gedurende de ruimtelijke procedure. Deze zijn verwerkt in de watertoets (bijlage 4) en hieronder samengevat:

- **Dempen watergangen**: In het "geactualiseerd waterhuishoudkundig plan voor 2017 en verder" is geen rekening gehouden met het dempen van oppervlaktewater in het plangebied. Het gaat om de watergang aan de noordzijde van de Woudselaan (code POL10902150) waar **6 m2 wordt gedempt** en de watergang aan de zuidzijde van de Woudselaan (code OWV10900095) waar **18 m2 wordt gedempt** (zie Figuur 5-3). Dit secundaire oppervlaktewater dient één-op-één gecompenseerd te worden in hetzelfde peilgebied. Bij het dempen van watergangen geldt de beleidsregel 'Dempen en graven'. Het dempen van dit oppervlaktewater is nodig ten behoeve van de aanleg van de toegangsweg naar de zuidelijk gelegen woningen en de aanliggende parkeerplaatsen in de definitieve situatie. In het te dempen oppervlaktewater komen geen afvoerleidingen uit. De afvoer verloopt in westelijke richting naar het gemaal en dit verloopt in beide watergangen via een duiker. De watergang aan de noordzijde van de Woudselaan (POL10902150) is maximaal 1 m breed op de waterlijn met een waterdiepte van naar schatting 20 cm. Door deze watergang 30 cm te verbreden wordt het te dempen secundair oppervlaktewater van **24 m2 gecompenseerd met 26 m2 nieuw open water** in hetzelfde peilgebied. In de volgende figuur is aangegeven waar wordt gedempt en gegraven ter compensatie van deze demping.



- **Ondergrondse objecten**: In het plangebied worden enkele ondergrondse waterbouwkundige objecten in het watersysteem aangebracht. Dit betreffen twee duikers ter plaatse van de watergangen die worden gedempt (zie bovenstaande figuur). Deze duikers worden verlengd over het gedeelte van de watergangen die gedempt gaan worden. Het betreft duiker code 10900075 (ten zuiden van de Woudselaan) en duiker code 10900076 (ten noorden van de Woudselaan). Voor de zuidelijke watergang gaat het om 13 m en voor de noordelijke watergang om 5 m. Andere ondergrondse objecten, relevant voor het watersysteem, zijn niet aanwezig binnen het plangebied en worden ook niet aangebracht.

- **Hemelwater**: Onder de straten komt een hemelwaterriool dat uitstroompunten heeft op het bestaande oppervlaktewater binnen het plangebied. De uitstroompunten dienen gepositioneerd te worden op watergangen met voldoende bergings- en afvoercapaciteit die in hetzelfde peilgebied gelegen zijn. De uitstroompunten van het hemelwaterriool komen in de secundaire watergangen langs de Woudselaan en in de watergangen aan de westzijde van het plangebied en zijn alle gelegen in hetzelfde peilgebied. Bij de uitstroompunten van het hemelwaterriool wordt oeverbescherming aangebracht om uitspoeling tegen te gaan.
- **Bodemdaling**: Het bodemtype in het plangebied is gevoelig voor bodemdaling als gevolg van ophoging (bron: klimaateffectatlas.nl). Het gebied wordt aangegeven als matig gevoelig met 3 tot 10 cm bodemdaling tussen 2020 en 2050 als gevolg van 1 m ophoging (zetting).
- **Extreme neerslag**: Volgens het convenant 'klimaatadaptief bouwen' staat dat geen schade op mag treden bij gebouwen en voorzieningen bij extreme neerslag (90 mm/uur). In het plangebied is hier invulling aan gegeven doordat rondom het plangebied voldoende open water is aangelegd die voorziet in de waterberging. Doordat tevens voldoende drooglegging aanwezig is leidt ook een peilstijging in het open water niet tot water-op-maaiveld. De vloerpeilen liggen minimaal 15 cm hoger dan het aanliggende straatpeil, zodat het water dat tijdelijk op maaiveld (groenstroken en verhardingen) wordt geborgen niet leidt tot schade aan gebouwen en voorzieningen. Het gebied kent ook weinig hoogteverschil, waardoor het water zich gelijkmatig over het plangebied verdeeld en bij calamiteiten oppervlakkig kan afstromen van het maaiveld naar het open water.
- **Opbolling**: In het plangebied wordt voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte behaald door het gebied op te hogen. Het bouwpeil dient minimaal 1,20 m boven het waterpeil van -1,80 m NAP te liggen (minimaal -0,60 m NAP). Om wateroverlast in de woningen bij extreme neerslag te voorkomen dienen de vloerpeilen minimaal 15 á 20 cm boven de as van de weg te worden aangelegd. Bij een wegashoogte van -0,60 m NAP, komen de vloerpeilen op circa -0,40 m NAP.

4.6.2 Conclusie

Wanneer bij de verdere uitwerking rekening gehouden wordt met de resultaten uit de watertoets vormt het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

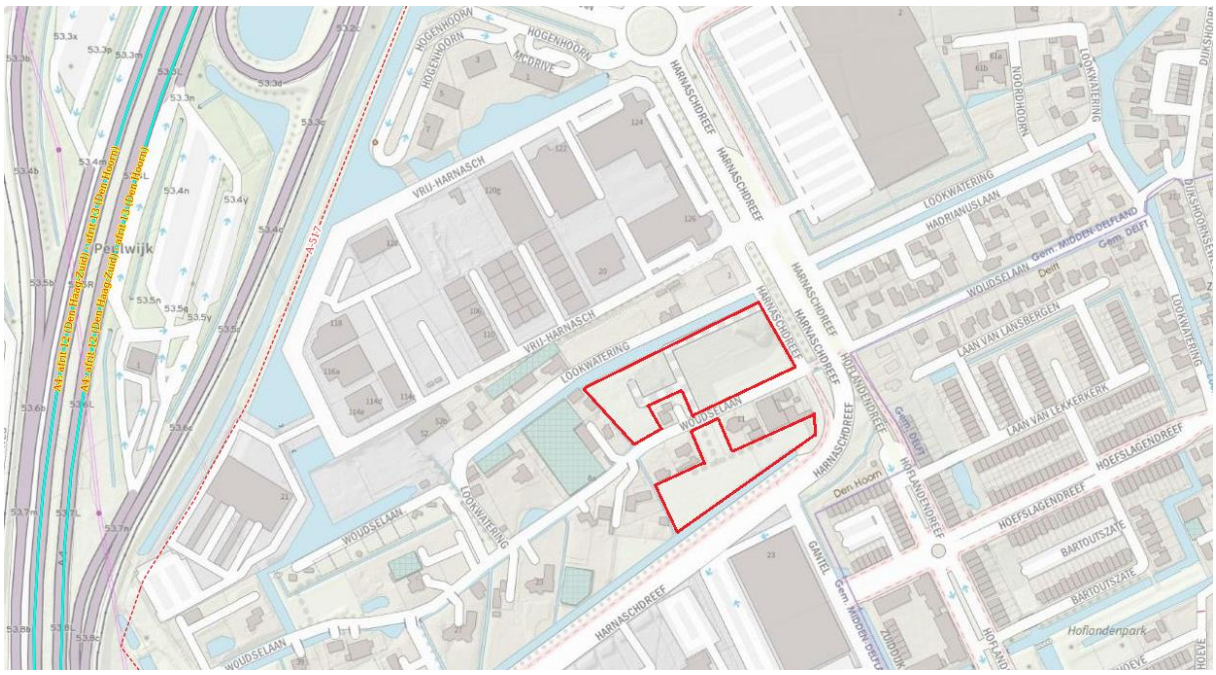
Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.7.1 Situatie plangebied

In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de volgende twee risicobronnen:

- Aardgastransportleiding (rode stippellijn in figuur 4.3)
- Vervoer op de A4 (lichtblauwe lijn)

Daarnaast vindt er over de Wippolderlaan vervoer van LNG plaats (niet weergegeven in figuur 4.3). De LNG-tankstation aan de Peuldreef 2 wordt bevoorraad via de Wippolderlaan. Deze route ligt meer dan 200 meter van het plangebied waardoor een risicoberekening conform het Bevt niet is voorgeschreven. De route ligt wel minder dan 355 meter van het plangebied waardoor de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wel moeten worden behandeld.

Aan de Woudselaan in Den Hoorn vinden meerdere ontwikkelingen plaats. In 2021 is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd waarbij de voorgenomen ontwikkeling ook is meegenomen. Het onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd.

Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

A4

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling. In de huidige situatie ligt het groepsrisico meer dan een factor 5 onder de oriëntatiewaarde. Door de ruimtelijke ontwikkeling neemt het groepsrisico niet toe en blijft deze meer dan een factor 5 onder de oriëntatiewaarde. De volledige verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen.

Aardgasleidingen Gasunie

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling. In de huidige situatie is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door de ruimtelijke ontwikkeling blijft het groepsrisico gelijk bij een

factor 0.998 onder de oriëntatiewaarde. Het is daarom niet nodig de volledige verantwoording van het groepsrisico uit te voeren. Wel dient het bevoegd gezag de veiligheidsregio in de gelegenheid stellen advies uit te brengen over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Bij het scenario van een toxische stof is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven of zo snel mogelijk naar binnen gaan. Een mogelijkheid tot verkleinen van de risico's is bewoners bij de sleuteloverdracht worden gewezen op de wijze van vluchten cq. zelfredzaamheid in geval van een calamiteit.

Bij het scenario van een explosie is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied de mogelijkheid geboden wordt om zo veilig mogelijk te vluchten en de gevolgen van een explosie waar mogelijk te verkleinen. Doordat er meerdere ontsluitingen zijn in het plangebied is het voor bewoners en bezoekers mogelijk om het plangebied snel te verlaten. In de directe omgeving van het plangebied zijn er verschillende vluchtroutes aanwezig direct van de risicobron af.

Wat betreft de bevoorrading van het LNG-tankstation is het niet mogelijk om vanuit het plangebied via de Harnaschdreef noordelijk te vluchten via de A4. De beoogde ontwikkeling resulteert niet in een dermate hogere verkeersbewegingen. Het is voor bewoners en bezoekers in dit geval mogelijk om te vluchten via de Woudselaan, en dan in zuidelijke richting de Harnaschdreef. Wat betreft bestrijdbaarheid kunnen hulpdiensten via A4 de afslag ten zuiden van het plangebied nemen en rechtstreeks de Harnaschdreef op rijden. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten.

De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels deze ruimtelijke procedure de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron en het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

4.7.2 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Bij een ruimtelijke ingreep moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel (zonder vergunning) niet toegestaan. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De Wet Natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten op om te zorgen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk; het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in

Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Zuid-Holland uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.8.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

4.8.3 Situatie plangebied

In 2019 is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling. De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland, de raakvlakken en mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland). De quickscan is als bijlage 6 bijgevoegd. Aangezien er de afgelopen jaren geen wijzigingen hebben plaatsgevonden in het plangebied wordt de quickscan nog actueel geacht. Onderstaand de resultaten van de effecten van de voorgenomen bestemming op de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

- Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten vaatplanten aangetroffen. Ook ontbreken verspreidingsgegeven van beschermde soorten planten. Beschermde plantensoorten stellen doorgaans specifieke eisen aan de standplaats, voedselarme en/of kalkrijke situaties, kwelsystemen, enz. Geschikte groeiomstandigheden zijn binnen het plangebied niet aanwezig waardoor de aanwezigheid van beschermde vaatplanten wordt uitgesloten.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen bebouwing of bomen waardoor de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouw- of boombewonende soorten vleermuizen kan worden uitgesloten. Daarnaast vormt het plangebied een beperkte functie als foerageergebied doordat het een open weidegebied is met weinig potentie tot foerageren.
- Binnen het plangebied ontbreken bomen, bebouwing of andere geschikte verblijfsmogelijkheden. Op basis hiervan, wordt de aanwezigheid van een vast rust- of verblijfplaats van boommarters en steenmarters uitgesloten. Het voorkomen van overige beschermde soorten grondgebonden zoogdieren in het plangebied kan ook met voldoende zekerheid worden uitgesloten.
- Tijdens het veldbezoek zijn de volgende vogelsoorten aangetroffen: kauw, ekster, boerengans meerkoet, merel en houtduif. In het plangebied zijn geen bomen of gebouwen aanwezig. Om die reden is het uit te sluiten dat jaarrond beschermde vogelsoorten een nestlocaties hebben in het plangebied.
- Voor alle vogelsoorten geldt dat werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot verstoring. Geadviseerd wordt de werkzaamheden uit te voeren of te starten buiten het broedseizoen.

Gebiedsbescherming

- Het plangebied ligt op circa 8,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het betreft het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen. Gezien de afstand en de aard van de ingrepen is er geen sprake van directe aantasting, zoals effecten door geluid of optische verstoring van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Indirecte effecten door stikstofemissie zijn mogelijk wel aan de orde. De stikstofemissie in de gebruiksfase en realisatiefase is in beeld gebracht middels een AERIUS-calculatie, zie

bijlage 7. Uit de berekening is gebleken dat de stikstofemissie in de gebruiksfase en realisatiefase niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

- Gebieden behorend tot de NNN liggen op ongeveer 925 meter afstand ten noordwesten van het plangebied. Gezien de ligging buiten het NNN en het ontbreken van externe werking zijn vervolg stappen in het kader van het NNN niet noodzakelijk.

4.8.4 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Verkeer en Parkeren

De nieuwe ontwikkelingen zullen leiden tot een parkeerbehoefte. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van nieuwe ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de parkeernormen uit de parkeernota van de gemeente Midden-Delfland.

Het gemeentelijke beleid is erop gericht om het verkeer in de dorpskernen zoveel mogelijk te beperken en de kwaliteit van leven en openbare ruimte te bevorderen. Hierin past een actief beleid om de groei van de automobiliteit te beperken en een overmaat aan parkeeraanbod te voorkomen.

4.9.1 Parkeren

Het parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost en gedeeltelijk in de openbare ruimte (bezoekersparkeren en parkeren ten behoeve van de drie-onder-één-kap woningen) waarbij de parkeernormen van de Nota parkeernormen 2020 van de gemeente Midden-Delfland worden aangehouden. Deze Nota parkeernormen is gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW (Toekomstbestendig parkeren, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW 381).

In navolgende tabel is de parkeernorm voor Den Hoorn weergegeven en vindt er een doorvertaling plaats naar hoeveel parkeerplaatsen er met de voorgenomen ontwikkeling benodigd zijn.

Tabel 4.2: Parkeernormen

Woning	Norm bewoners	Norm bezoekers
Vrijstaand / 2-onder-1 kap	1,4	0,3
Eengezinswoning (rij/hoek) koop, huur vrije sector en sociaal	1,2	0,3

Tabel 4.2: benodigde parkeerplaatsen bewoners

Woning	Parkeernorm bewoners	Aantal wooneenheden	Totaal aantal parkeerplaatsen bewoners
Vrijstaand / 2-onder-1 kap	1,4	24	**33,6**
Eengezinswoning (rij/hoek) koop, huur vrije sector en sociaal	1,2	6	**7,2**

De benodigde parkeerplaatsen voor bewoners worden voor de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op eigen terrein opgelost. De parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen bij het bepalen van de parkeereis niet volledig worden meegeteld.

In navolgende tabel is weergegeven welke parkeereis er geldt voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

Tabel 4.3: aandeel waarmee parkeerplaatsen op eigen terrein meetellen

Parkeervoorziening	Berekeningsaantal	Aantal woningen	Totaal aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein
Garage met lange oprit	1,3	2	2,6
Garage met dubbele oprit	1,8	22	39,6
Totaal			**42,2**

Met de voorgenomen ontwikkeling is er ruimte voor 42,2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden hiermee voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd om aan de parkeernorm van bewoners van de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen (33,6 parkeerplaatsen bewoners) te voldoen.

In het openbaar gebied dient er ruimte te zijn voor 9 parkeerplaatsen voor bezoekers (0,3 x 30 woningen) en 7,2 parkeerplaatsen voor de bewoners van de drie-onder-één-kap woningen. In plan worden er 19 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd, welke zijn verdeeld binnen het plangebied.

In de voorgenomen ontwikkeling worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de Nota parkeernormen.

4.9.2 Verkeer

Binnen het plangebied wordt een nieuwe interne ontsluitingsstructuur aangelegd om de woningen te ontsluiten. Parkeren vindt grotendeels op eigen terrein plaats en gedeeltelijk in de openbare ruimte (bezoekersparkeren en parkeren ten behoeve van de drie-onder-één-kap woningen).

De Woudselaan is een verbindingsroute tussen Delft en Den Haag. Van oudsher is de Woudselaan al een verbinding tussen buurtschap Sion en de Harnaschwatering. In de huidige situatie fungeert de weg met name als ontsluiting voor de aangrenzende woningen, is het onderdeel van het fietsroutenetwerk en wordt het soms als sluiproute gebruikt bij grote drukte op de A4. De Woudselaan is een smalle weg ingesloten tussen een watergang en bomenrijen (laanstructuur). De capaciteit van de Woudselaan is daarom erg beperkt.

Rondom de Woudselaan zijn er verschillende bouwontwikkelingen gepland, waaronder de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de vormgeving van de Woudselaan is extra verkeer verwerken een uitdaging en wordt bij voorkeur de Woudselaan in haar huidige vorm zo veel mogelijk ontlast. Er is door Antea in opdracht van de gemeente Midden-Delfland een verkeersonderzoek uitgevoerd welke inzicht geeft in de verwachte verkeerstoename van het gebied en laat zien op welke wijze dit extra verkeer ontsloten kan worden. Dit onderzoek is als bijlage 8 bijgevoegd. Opgemerkt wordt dat het programma waarmee is gerekend in dit onderzoek niet geheel actueel is. De afwijking heeft echter geen significante invloed op de verkeersaantrekkende werking die is berekend.

De voorgenomen ontwikkeling genereerd circa 252 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Er zijn verschillende mogelijkheden om de toekomstige woningbouwontwikkelingen aan de Woudselaan te ontsluiten. In alle varianten wordt de voorgenomen ontwikkeling ontsloten met nieuwe infrastructuur die direct aansluit op de Harnaschdreef. Hierdoor gaan 252 mvt/etm van de totale verwachte verkeersgeneratie (539) niet over de Woudselaan.

Op deze manier ondervinden de huidige bewoners aan de Woudselaan het minste overlast van de verkeersgeneratie welke ontstaat met de voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een overzichtelijke op de Harnaschdreef.

4.9.3 Conclusie

In de voorgenomen ontwikkeling worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de Nota parkeernormen. Daarnaast kan het verkeer goed afgewikkeld worden en is er sprake van een overzichtelijke ontsluiting op de Harnaschdreef.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.10.1 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling maakt een toevoeging van 30 woningen binnen de bebouwde kom mogelijk. Dat betekent dat er een activiteit mogelijk wordt gemaakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de *aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten.

Voor voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 9) opgesteld.

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.10.2 Conclusie

Het voorstel is om de gemeente Midden-Delfland op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Participatie

Op 22 augustus 2022 en 6 december 2022 hebben inloopavonden plaatsgevonden over de beoogde plannen, waarbij aandacht is besteed aan onder meer de verkavelingen, de profielen, beelden en architectuur van het plan. In bijlage 10 zijn de verslagen van deze avonden opgenomen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoek verplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar.

Het bouwplan is aan te merken als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit omgevingsrecht. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin kostenverhaal plaatsvindt. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd en kan worden afgezien van een exploitatieplan.

6 Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundige opzet

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Externe veiligheid

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 AERIUS-calculatie

Bijlage 8 Verkeersonderzoek

Bijlage 9 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 10 Verslag participatieavonden

Aveco de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert