

Gemeente Midden-Delfland

Bestemmingsplan “Casa Molinos de Arnés”

ONTWERP

623.113.00
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: 29 november 2023

KUIPER COMPAGNONS

GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

BESTEMMINGSPLAN “Casa Molinos de Arnés”

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknummer
620.113.00

datum
29 november 2023
bestand
J:\623\113\00\3.projectresultaat\b.ontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	23 juni 2023
Voorontwerp	-
Ontwerp	29 november 2023
Vaststelling	

KUIPER COMPAGNONS

TOELICHTING

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Geldend bestemmingsplan 4
1.3 Leeswijzer 6
2 Planbeschrijving 7
2.1 Ligging plangebied situatie 7
2.2 Begrenzing plangebied 8
2.3 Beeldkwaliteitsplan (BKP) 8
2.4 Toekomstige ontwikkeling 10
3 Beleidskader 13
3.1 Nationaal beleid 13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 19
4 Milieu 21
4.1 M.e.r.-beoordeling 21
4.2 Archeologie 21
4.3 Bodem 23
4.4 Flora en fauna 24
4.5 Geluid 28
4.6 Luchtkwaliteit 30
4.7 Externe veiligheid 31
4.2 Bedrijven en milieuzonering 33
4.9 Water 35
4.11 Verkeer en parkeren 43
5 Juridische opzet 45
5.1 Inleiding 45
5.2 Toelichting op de regels 45
5.2 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding 47
6 Uitvoerbaarheid 48
6.1 Economische uitvoerbaarheid 48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1: *Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Harnas Molen Midden-Delfland*, BGSV 29 maart 2010

Bijlage 2: *Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan*, Den Hoorn, Ziegler | Branderhorst oktober 2017

Bijlage 3: *Beeldkwaliteitsplan Woudselaan West,* Architectenburo VB3 6 oktober 2023

Bijlage 4: *ArcheoPro Archeologisch rapport*, rapportnr. 21094, ArcheoPro november 2021

Bijlage 5: *Verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek aan de Woudselaan 43 te Den Hoorn*, VanderHelm, 23 augustus 2021

Bijlage 6: *Ecologische quickscan Woudselaan 29-43, Den Hoorn*, Regelink Ecologie & Landschap, 2 mei 2023

Bijlage 7: *Akoestisch Onderzoek Woudselaan (nabij nrs 29-43) Den Hoorn (ZH),* Sain milieuadvies, 23 november 2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De eigenaar van perceel H 3306 (fam Ammerlaan) en de eigenaar van perceel H 3947 (G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V.), zijn voornemens de percelen, beide gelegen aan de Woudselaan te Den Hoorn (gemeente Midden-Delfland), te ontwikkelen tot uit te geven woonkavels.

Perceel H 3306 (fam Ammerlaan) hierna te noemen Locatie A.
Perceel H 3947 (G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V.) hierna te noemen Locatie B.



In het te ontwikkelen gebied is reeds een bestemmingsplanregime (hierna: vigerend bestemmingsplan) van kracht waarbij voor de betreffende percelen een uit te werken woonbestemming geldt.

De Harnaschpolder, waarbinnen het plangebied is gelegen, is gesitueerd tussen de bestaande wijken van Den Hoorn en Delft en de rijksweg A4. Het gebied wordt ontwikkeld als een woon- en werklandschap waarbij bestaande woonbebouwing langs de Woudselaan wordt uitgebreid met nieuwbouw. Het nieuwe gebied, “Buurtschap Harnas Molen” dat daarbij ontstaat, vormt een belangrijk element (“scharnier”) in de structuur van de Harnaschpolder en een landschappelijke verbinding tussen stad en land.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van deze woonkavels in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van voorliggend plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen.

Naam	Vaststelling	IMRO	Bestemming
'Harnaschpolder Noord'	25 juni 2013	NL.IMRO.1842.bp12HP01-va01	Wonen – Uit te werken 1
Harnaschpolder Zuid 2014	27 juni 2017	NL.IMRO.1842.bp15HP01-va02	Groen
Partiële herziening Harnaschpolder-Zuid	24 september 2019	NL.IMRO.1842.bp19HP01-va01	Groen
Buitengebied Gras, geconsolideerd	19 mei 2022 (geconsolideerd)	NL.IMRO.1842.bp21BG02Gec-va01	Verkeer - Rijksweg

Afbeelding 1.3 t/m 1.6 tonen de uitsnedes van de verbeeldingen van deze bestemmingsplannen met daarop de plangrens van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: uitsnede bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord' (voorliggend plangebied is rood omkaderd).



Afbeelding 1.4: uitsnede bestemmingsplan 'Harnaschpolder Zuid 2014' (voorliggend plangebied is rood omkaderd).



Afbeelding 1.5: uitsnede bestemmingsplan 'Partiële herziening Harnaschpolder Zuid 2014' (voorliggend plangebied is rood omkaderd).



Afbeelding 1.6: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, geconsolideerd' (voorliggend plangebied is rood omkaderd).

1.3 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2 Planbeschrijving
  De bestaande situatie van het plangebied, de gewenste toekomstige situatie, de relatie met de uitwerkingsregels in het vigerende bestemmingsplan en de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan;
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
  Het relevante vigerende beleid op Rijks, Provinciaal en gemeenteniveau;
- Hoofdstuk 4 Milieu
  De omgevingsfactoren voor de ontwikkeling van het gebied;
- Hoofdstuk 5 Juridische opzet
  De juridische toelichting met betrekking tot de gekozen planopzet, en de uitgangspunten voor de bestemmingsregeling;
- Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid
  De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied situatie

Het plangebied is gelegen in de Harnaschpolder. Dit betreft het gebied tussen Delft, Den Hoorn en natuur- en recreatiegebied Woudsepolder. Deze omgeving werd in het verleden gekenmerkt door de aanwezigheid van glastuinbouwbedrijven en kleinschalige woningbouw.

Door de uitplaatsing van de glastuinbouwbedrijven, is er ruimte ontstaan voor een gemengd gebied met grootschalige ontwikkelingslocaties met onder andere bedrijventerreinen en een overheersende woonfunctie in een groen-blauwe setting rond de Woudselaan.

Het gebied rond de Woudselaan heeft drie deelgebieden; het deelgebied “Oost” is in de afgelopen jaren ontwikkeld en gerealiseerd onder de naam “Harnasmolen fase 1”. Het deelgebied “Midden” is in de afgelopen jaren ontwikkeld en gerealiseerd onder de naam “Harnasmolen fase 2”. Het deelgebied ”West” is nog in ontwikkeling door verschillende partijen.

De twee locaties waar dit bestemmingsplan op toeziet, zijn gelegen in deelgebied “West”.



Afbeelding 2.1: kaart van de drie deelgebieden rondom de Woudselaan en de planlocatie (blauwomlijnd)

2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen tussen:

- in het noorden en oosten: de Woudselaan;
- in het zuiden: de Harnaschdreef;
- in het westen: de Woudselaan/Harnaskade en, verder gelegen, de rijksweg A4.



Afbeelding 2.2: Ligging van het plangebied.

2.3 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Het voor dit gebied geldende bestemmingsplan Harnaschpolder Noord heeft een verbinding met het BKP Buurtschap Harnas Molen (zie bijlage 1) doordat het uitwerkingsplan Buurtschap Harnas Molen 2010 hierin is opgenomen. Omdat zowel het bestemmingsplan Harnaschpolder Noord als het BKP Harnas Molen een beperkte visie geven op de ontwikkeling van de deelgebieden Midden en West, is in 2017 door Ziegler | Branderhorst in samenwerking met de bewoners een structuurvisie opgesteld om de samenhang van alle ontwikkelingen te waarborgen en te sturen. De structuurvisie “Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn” (zie bijlage 2) is op 14 november 2017 door de Gemeenteraad vastgesteld.



Wonen met polderzicht
(Willemsen interieurontwerp, sd)



Wonen aan het water (Amersfoortliving, 2013)



Kaswoningen / wonen onder glas
(Nobutec, sd)

Experimentele woningbouw



Wonen aan de Woudselaan

Afbeelding 2.4: Impressie van de woning typologieën

De belangrijkste stedenbouwkundige kaders uit de structuurvisie:

1. De ruimtelijke structuur volgt de historische lijnen (Woudselaan en Lookwatering). Lage bebouwingsdichtheid langs Woudselaan, hoger langs de randen.
2. De historische waterstructuur wordt versterkt en uitgebreid in samenhang met de ruimtelijke structuur.
3. De nieuwe verkaveling wordt gebaseerd op “erfprincipes”. Clusters van kavels worden via een gemeenschappelijk “erf” ontsloten. Het erf heeft een gemeenschappelijk adres aan één van de structuurlijnen (Woudselaan en Lookwatering).
4. De verhouding tussen kavel en kubieke meters woning wordt vastgelegd om het landelijke karakter van dit woonmilieu te borgen. De mogelijkheden om bijgebouwen bij te bouwen wordt beperkt.
   Maximaal laadvermogen van 1,2 (m3 bebouwing/m2 kaveloppervlak).
5. Overwegend kavels voor vrijstaande woningen.

Dit deelplan is een uitwerking in de geest van bovengenoemde uitwerkingskaders. Om tot een haalbaar en kwalitatief plan te komen zijn een aantal uitwerkingskeuzes gemaakt. Het gaat hierbij om de volgende punten:

- De ontsluiting van het plangebied is aan de westzijde gekomen, aansluitend op de ontsluiting via het viaduct over de A4. De ontsluiting zorgt tevens voor een fietsverbinding tussen de Woudselaan en de Harnaschkade naar het zuiden
- De verhouding tussen kavel en kubieke meters woning was vastgelegd op 1,2 m3 bebouwing/m2 kaveloppervlak om het landelijke karakter van dit woonmilieu te borgen. Gebleken is dat dit erg beperkend was , terwijl de planologische regels in de omgeving reeds ruimer zijn. Daarom wordt deze regel aangepast overgenomen. De gezamenlijke inhoud van gebouwen en overkappingen, uitgezonderd ondergrondse ruimten, bedraagt per bouwperceel ten hoogste:
    - op een bouwperceel tot 500 m^2, maximaal 1,7 maal de perceelsoppervlakte;
    - op een bouwperceel van 501 tot 750 m^2, maximaal 1,6 maal de perceeloppervlakte.

Dit resulteert alsnog in een passend en groen beeld, te meer omdat slechts enkele kavels direct aan de Woudselaan zijn gesitueerd en die kavels aanvullende kwaliteitseisen hebben aan het beeld naar de Woudselaan.

Naast vrijstaande kavels worden wegens een wens ook een aantal twee onder een kap woningen mogelijk gemaakt. Vanuit gemeentelijk woonbeleid is dit een wenselijke ontwikkeling, terwijl het geen onevenredige afbreuk doet aan het ruimtelijk beeld.

Beeldkwaliteitsplan Woudselaan West
In oktober 2023 is door VB3 architecten het beeldkwaliteitsplan Woudselaan West opgesteld. Dit BKP is onderdeel van het bestemmingsplan “Casa Molinos de Arnés” en vormt een verdere verfijning van het beeldregiekader. Het BKP toont de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de uit te geven woonkavels en te realiseren woningen, en dient als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling, als aanvulling op de welstandsnota. Het BKP is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

2.4 Toekomstige ontwikkeling

Het voorliggende plan beoogt om op beide locaties uit te geven woonkavels te ontwikkelen waarop woningen zijn te realiseren die opgaan in de karaktereigenschappen van het omliggende gebied.
De kavels op locatie A direct gelegen aan de Woudselaan, en het meest westelijk gelegen kavel van locatie B, worden gekenmerkt met woonsfeer “Wonen aan de Woudselaan”. De overige kavels op locatie B met woonsfeer “Wonen met polderzicht”.

Voor de geplande ontwikkelingen is in opdracht van beide initiatiefnemers het beeldkwaliteitsplan Woudselaan West opgesteld (zie bijlage 3). Dit is een nadere uitwerking van de hierboven besproken structuurvisie Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn. Door het vastleggen van de bovengenoemde eisen in dit bestemmingsplan wordt de samenhang in het toekomstige beeld aan de Woudselaan geborgd.

Het beeldkwlaiteitsplan 'woudselaan deel west' biedt een uitwerking van de beeldkwaliteitsrichtlijnen zoals deze zijn opgesteld in het beeldregiekader en de vigerende welstandsnota 2018. De regels in dit stuk vormen na vaststelling een aanvulling op de welstandsnota en dient als kader voor de welstandstoetsing.

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord” is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Hieraan zijn enkele regels verbonden die direct van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan. Vastgelegd is dat nieuwe woningen binnen de bestemming “Wonen - uit te werken 1”, moet voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in onderstaand kader

Artikel 18 Wonen - Uit te werken 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen - Uit te werken 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *a) het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;*
- *b) groen- en speelvoorzieningen;*
- *c) watergangen;*
- *d) bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen, water, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden.*

18.2 Uitwerkingsregels

Het college van burgemeester en wethouders werkt de in lid 18.1 genoemde bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- *a) het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 30% per bouwperceel;*
- *b) de woningen worden uitsluitend vrijstaand gebouwd;*
- *c) 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';*
- *d) de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;*
- *e) de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9,5 m;*
- *f) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2,3 m;*
- *g) per woning dienen ten minste 2 parkeerplaatsen te worden gereserveerd op eigen terrein;*
- *h) bij de uitwerking dient de woning zodanig op het perceel te worden gesitueerd, dat een doorgaande groene zone in het gebied ontstaat;*
- *i) voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende regels:*
  1. *het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt door de bewoner van het desbetreffende pand uitgeoefend;*
  2. *de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m2;*
  3. *ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;*
  4. *de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;*
  5. *het gebruik ten behoeve van internetverkoop, geen webwinkel zijnde, is toegestaan;*
  6. *het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.*

18.3 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 18.3, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

Het voorliggende woningbouwplan voldoet aan deze voorwaarden, maar het plangebied is groter dan de uit-te-werken bestemming. Daarom kan niet worden volstaan met een uitwerkingsplan. In ruimtelijk opzicht wijkt de ontwikkeling alleen qua situering af van de voorwaarden uit het moederplan.

De reden voor de wijziging van de plangrenzen is een waterberging ten zuiden van het plangebied, die in de nadere uitwerking anders is aangelegd dan voorheen was voorzien. Naast uitsluitend vrijstaande woningen zijn ook twee twee-onder-een-kappers mogelijk gemaakt. Wegens de gemeentelijke woningbouwopgave is dit wenselijk. Deze wijziging heeft zeer beperkte invloed op het ruimtelijk beeld.

Programma

Binnen het plangebied vallen twee locaties te onderscheiden:

1. Locatie A is in gebruik geweest tbv de glastuinbouw, specifiek een bovengronds waterbassin, en is momenteel in gebruik als grasland. Er zullen op particulier initiatief 4 uit te geven woonkavels (kavels 9 t/m 12) worden gerealiseerd.
2. Locatie B is ook in gebruik geweest tbv de glastuinbouw, specifiek een kas, en is momenteel in gebruik als grasland. Er zullen op particulier initiatief 8 uit te geven woonkavels (kavels 1 t/m 8) worden gerealiseerd.

Beide locaties zijn bereikbaar via een nieuw te bouwen brug over de Lots- of Harnaschwatering naar een gemeenschappelijk erf. Parkeren zal geschieden op eigen erf en het gemeenschappelijk erf. Daarnaast zal de gedeeltelijk gerealiseerde fietsverbinding langs de Harnaskade worden doorgetrokken door het plangebied waardoor er een doorgaande fietsroute ontstaat. In de planregels zullen bepalingen worden opgenomen om te waarborgen dat de woningen voldoen aan de uitwerkingsregels, zoals bepalingen omtrent bebouwingspercentage, bouwhoogte, goothoogte en parkeervoorzieningen.

Door dit bestemmingsplan wordt de inrichting van de Woudselaan als ruim opgezet woongebied met voornamelijk vrijstaande woningen, zoals beoogd in het vigerende en toekomstige bestemmingsplan, mogelijk gemaakt.

Langs de Woudselaan worden een zone van 8 meter als groene buffer aangeduid.



Afbeelding 2.5: stedenbouwkundige opzet

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het plangebied is binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur als onderdeel van de Zuidvleugel Randstad aangewezen als stedelijk gebied met een concentratie van topsectoren.

De Nederlandse open economie raakt steeds meer verweven met die van sterke concurrenten als Duitsland, China en India. De kansen in het internationale speelveld liggen vooral bij de zogenoemde topsectoren: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw. Veel van die sectoren zijn geconcentreerd in de stedelijke regio's rond de mainports, brainport en greenports. De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

De meeste topsectoren concentreren zich in stedelijke regio's en dan vooral in de stedelijke regio's rond de mainports, brainport en greenports. Vanwege deze concentratie en de nationale baten die daarmee gemoeid zijn, wil het Rijk in deze regio's extra inzetten op versterking van de concurrentiekracht. Hiervoor wordt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak ingezet waarin afspraken over de versterking van de ruimtelijk-economische structuur in brede zin worden gemaakt met de decentrale overheden.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar

Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend plangebied wordt niet specifiek in de NOVI benoemd. Wel wordt in meer algemene termen met de ontwikkeling een toekomstbestendige en bereikbare woonomgeving toegevoegd. Met behulp van het beeldkwaliteitsplan is aandacht besteed aan thema's als ruimtelijke kwaliteit. Zodoende sluit de ontwikkeling aan bij het toekomstperspectief en de prioriteiten zoals benoemd in de NOVI.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking (3.1.6 Bro)
Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd, de drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het onderhavig plan omvat 4 uit te geven kavels op locatie A en 8 uit te geven kavels op locatie B. Het geldende bestemmingsplan maakt woningbouw reeds mogelijk, waardoor de woningbouw binnen een reeds bestaand en vastgesteld planologisch kader past. Er is dan ook geen sprake van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling". De ladder hoeft niet te worden doorlopen.

Het bestemmingsplan past binnen de kaders gesteld in het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland
Oorspronkelijk op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is; de laatste herziening is op 2 december 2022 geconsolideerd in werking getreden.

Omgevingsvisie Zuid-Holland
De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland.

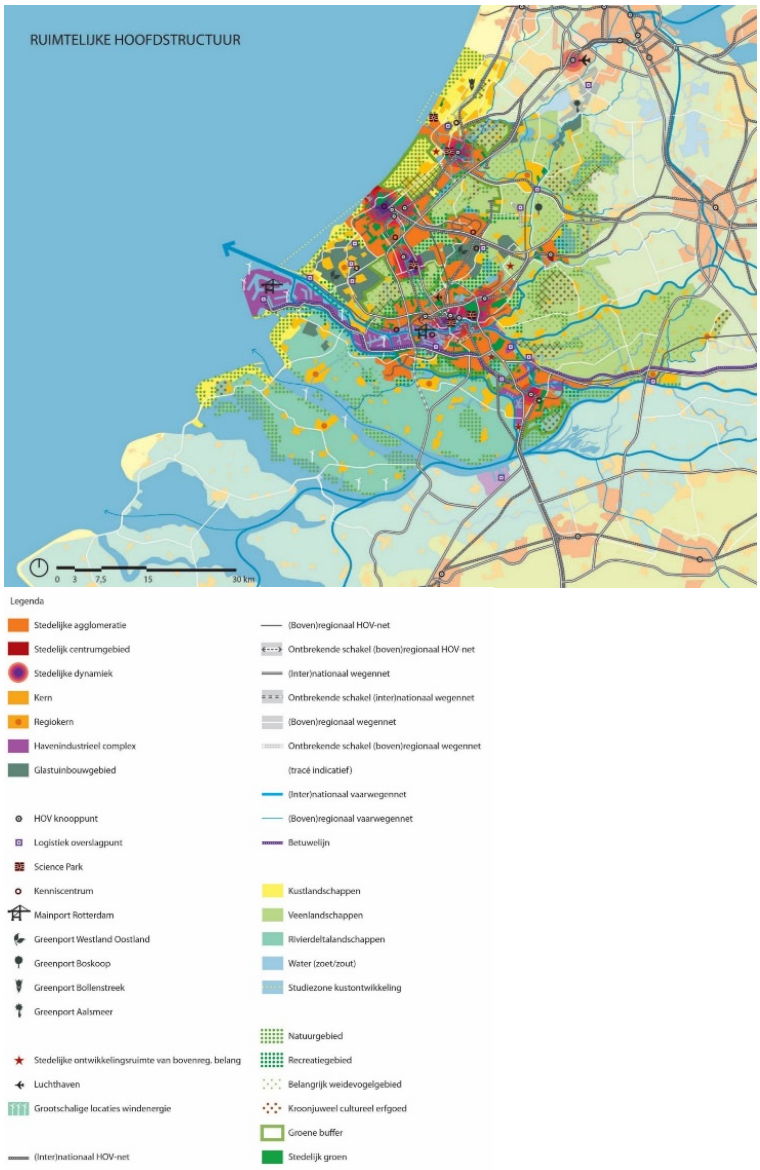
Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes
Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale **vernieuwingsambities**:

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.

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 18 **beleidsdoelen**, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in **beleidskeuzes**.

Ruimtelijke hoofdstructuur
De essentie en samenhang van de verschillende ruimtelijke keuzes uit de omgevingsvisie, is gevat in de **ruimtelijke hoofdstructuur**. Opgebouwd uit verschillende kaartbeelden, vormt de ruimtelijke hoofdstructuur een integraal kaartbeeld dat inzichtelijk maakt hoe de strategische beleidskeuzes van de provincie ruimtelijk samenkomen. Afbeelding 3.1 geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland weer.



Afbeelding 3.1: Omgevingsvisie Zuid-Holland – ruimtelijke hoofdstructuur.

Uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving

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**;
- Gebruik van een **kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen**, waarin is beschreven welke kwaliteiten in welke gebieden de provincie nastreeft;
- Handvatten voor **passende ruimtelijke ontwikkeling**, om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. Uitgangspunt van het kwaliteitsbeleid is een ‘ja, mits’-beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengebracht in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten, gebiedsprofielen en enkele bepalingen in de omgevingsverordening.

De kwaliteitskaart toont de kwaliteitsambities van de provincie. De belangrijke gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland zijn weergegeven in vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving. De integrale kwaliteitskaart vat de vier lagen in één kaartbeeld samen. Met behulp van de kwaliteitskaart houden betrokken partijen bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De kwaliteitskaart biedt randvoorwaarden voor het maken van integrale afwegingen, die nader zijn geconcretiseerd in richtpunten. De richtpunten beschrijven de bestaande kenmerken en waarden, en de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen daarmee rekening kunnen houden. De kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Deze gebiedsprofielen fungeren niet als toetsingskader maar als handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (lid 1):

a. 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 van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft door:
    1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Daarbij zijn in de omgevingsverordening gebieden aangewezen met specifieke beschermings-categorieën, die hierop een uitzondering vormen. Het voorliggende plangebied ligt niet binnen een van de beschermingscategorieën.

De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentitet, waarbij reeds sprake is van een woongebied tussen de twee delen van bedrijventerrein Harnaschpolder (noord en zuid). Door de gewijzigde inpassing van de waterberging ten zuiden van de locatie wijkt het voorliggende plan beperkt af van de eerder vastgestelde bestemmingsplan. De nieuwe opzet past binnen de ruimtelijke hoofdstructuur.

Het onderhavig plan omvat 4 uit te geven kavels op locatie A en 8 uit te geven kavels op locatie B, en betreft een aanpassing van de mogelijkheden die reeds binnen een bestaand en vastgesteld planologisch kader zijn opgenomen. Er is dan ook geen sprake van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”.

Op basis van bovenstaande vloeien er uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geen aanvullende randvoorwaarden voort waar in het voorliggend plan rekening mee gehouden moet worden. Het bestemmingsplan past binnen de kaders gesteld in het Provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft op 26 oktober 2021 de Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland vastgesteld. Deze omgevingsvisie biedt een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. De visie is opgesteld vanuit een integraal perspectief. Dat wil zeggen dat het niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. Alle verschillende onderdelen zijn vertaald naar de fysieke leefomgeving van de toekomst. Met het opstellen van deze omgevingsvisie geeft de gemeente richting, inspireert en motiveert zij Midden-Delflanders, haar ondernemers en maatschappelijke organisaties. De gemeente ziet deze omgevingsvisie als een omgevingsvisie 1.0. 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 we voor staan. Daarbij valt te denken aan energietransitie, klimaatadaptatie, woningbouwplannen, ambities uit de visie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland en infrastructurele projecten.

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de Omgevingsvisie 1.0 als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Midden-Delfland 2025 uit 2011. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is deze structuurvisie ingetrokken.

Afzonderlijke kernkwaliteiten, trends, ontwikkelingen en opgaven leiden tot integrale ambities. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene, abstractere ambities voor de hele gemeente (in de regio) en hoe die ambities concreter landen in afzonderlijke deelgebieden. De gemeentebrede ambities zijn onderverdeeld in vier thema’s: Omgevingskwaliteit en leefbaarheid, Duurzaamheid, Gebruikswaarde en Cultureel erfgoed. Daarnaast worden er drie deelgebieden onderscheiden: het buitengebied, onze dorpen en de Harnaschpolder.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie valt het plangebied binnen het Regionaal bedrijventerrein Harnaschpolder, en maakt onderdeel uit van de Groene buffer Woudselaan tussen het noorden en zuiden van het bedrijventerrein.

De Groene buffer, met daarin de Woudselaan als historisch lint waaraan wordt gewoond, blijft behouden en vormt een belangrijke recreatieve stad-landverbinding tussen Delft/Rijswijk en Midden-Delfland.

Ook de Harnaskade blijft behouden als een belangrijke groene schakel die cultuurhistorisch waardevol is, onderdeel uitmaakt van een robuust netwerk van wandel- en fietsverbindingen en voor een snelle verbinding tussen Schipluiden en Harnaschpolder zorgt.

Onderhavig plan past met het realiseren van woningen aan de Woudselaan, het mogelijk maken van doorgaande groene zones en het doortrekken van de fietsverbinding langs de Harnaskade binnen de Omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Midden-Delfland.

Beleidsnotitie afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten
In de bij de Omgevingsvisie 1.0 behorende bijlage “Beleidsnotitie Afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten” stelt de gemeente dat met het ondertekenen van de prestatieafspraak sociale woningbouw Haaglanden en het vaststellen van de Woonvisie Midden-Delfland 2010 wordt ingezet op 30% sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten. Om dit te realiseren is in de eigen ontwikkelingen van de gemeente rekening gehouden met een aandeel sociaal. Ook voor particuliere/private ontwikkelingen is het uitgangspunt dat 30% sociale woningen in hun planvorming wordt meegenomen.

Wanneer in kleine bouwprojecten 30% sociale woningbouw niet haalbaar (mogelijk, wenselijk) is, dan moet de sociale woningbouw elders worden gecompenseerd. Door storting en onttrekking aan een fonds kunnen mogelijkheden worden gecreëerd om met sociale woningbouw tussen verschillende projecten te schuiven, en dus tussen verschillende ontwikkelende partijen.

Planspecifiek
Op de locaties ligt 30% sociale woningbouw, gezien het open karakter (vrijstaande woningen) en de geringe schaal van de ontwikkeling, niet voor de hand. Aan deze ontwikkeling ligt een oud contract ten grondslag, het is onderdeel van de gehele ontwikkeling Look-West. Hier was al langere tijd woningbouw in hogere prijscategorien voorzien.

Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn
In 2010 is voor het plangebied “het Scharnier” een beeldkwaliteitsplan opgesteld met de naam “Buurtschap Harnas Molen”. Hierin is onder andere geregeld dat woningbouw moet voldoen aan een aantal eisen ten aanzien van hoogte, materiaalgebruik, dakvormen en architectuur. In 2017 is de structuurvisie “Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn” opgesteld als uitwerkingskader voor aanvulling/verdieping van het beeldkwaliteitsplan.

Planspecifiek
De uit te geven woonkavels op beide locaties zullen binnen deze kaders ontwikkeld worden. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd hoe deze kaders zijn uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan 'Woudselaan deel West'.

4 Milieu

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage aangepast. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het gewijzigde besluit is op 7 juli 2017 in werking getreden en de drempelwaarden van de projecten als genoemd op de C en D-lijst zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen kan in het kader worden aangemerkt als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Hoewel de ontwikkeling ruimschoots onder de drempelwaarden (100 hectare of 2.000 woningen) blijft, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Dit kan niet uitsluitend in de vorm van een paragraaf in het ruimtelijk plan. Door de initiatiefnemer moet op grond van het Besluit m.e.r. een ‘aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling’ worden opgesteld. Als hieruit blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide (formele) m.e.r.-beoordeling of MER nodig. Hierover dient door het bevoegd gezag expliciet een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen, waarin wordt aangegeven of er wel of niet een formele m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt opgenomen bij het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU-richtlijn voor milieueffectbeoordeling van projecten (2011/92/EU). Deze criteria hebben betrekking op:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële (milieu)effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is zodoende een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 2. Hieruit volgt dat als gevolg van de ontwikkeling hooguit in beperkte mate en geen significant nadelige milieueffecten optreden. Nadelige effecten die eventueel en in beperkte mate optreden zijn te compenseren, en er is mogelijk ook sprake van positieve effecten. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om negatieve effecten te beperken en positieve effecten te stimuleren. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet nodig.

4.2 Archeologie

Kader

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet d.d. 1 juli 2016 is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze

onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Gemeentelijk archeologiebeleid
De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan.

Onderzoek
In oktober 2021 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd voor beide locaties van het plangebied aan de Woudselaan te Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland. (zie bijlage 4).

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een (zeer) hoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit de Romeinse tijd en de late middeleeuwen. Het plangebied valt binnen een verkavelingsstructuur uit de Romeinse tijd en op het oostelijke deel van het plangebied liggen de resten van een huisterp uit de dertiende en de veertiende eeuw.
Uit talrijke eerder verrichte archeologische onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied is gebleken dat verkennend en karterend booronderzoek onvoldoende duidelijkheid biedt omtrent de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Hooguit kan booronderzoek in dit gebied dienen om grootschalige bodemverstoringen vast te stellen en hiermee zones in kaart brengen waarin geen reële kans meer bestaat op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische sporen. De resultaten van het bureauonderzoek geven geen aanleiding om te verwachten dat dergelijke grootschalige bodemverstoring heeft plaatsgevonden. De bouw en de sloop van tuinbouwkassen binnen het plangebied heeft naar verwachting slechts tot zeer plaatselijke, kleine bodemverstoringen geleid en het ten noorden van de voormalige kassen gelegen waterbassin was bovengronds aangelegd.

Conclusie
In verband met de (zeer) hoge archeologische verwachting binnen het plangebied en de naar verwachting geringe mate van bodemverstoring die heeft plaatsgevonden, wordt aanbevolen om binnen de zones waarin toekomstige graafwerkzaamheden zijn gepland, een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd conform een hiertoe op te stellen Programma van Eisen (PvE) dat voorafgaande aan de uitvoering van het onderzoek is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
Indien bij de terreineigenaar gegevens bekend zijn waaruit blijkt dat de bodem binnen delen van het plangebied wellicht toch ingrijpend verstoord zijn, kunnen dergelijke delen eventueel eerst door booronderzoek worden onderzocht om daarmee de zones waarin proefsleuvenonderzoek benodigd is, zoveel mogelijk te beperken.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Midden-Delfland, conform artikel 5.10 e.v. van de Erfgoedwet.

4.3 Bodem

Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Onderzoek

Op beide locaties van het plangebied aan de Woudselaan te Den Hoorn is door VanderHelm Milieubeheer B.V. in opdracht van G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V. een verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 en NEN 5707. (zie bijlage 5).

Onderstaand wordt, per deellocatie, een evaluatie weergegeven van de onderzoeksresultaten:

Deellocatie A: perceel 3306

Ter hoogte van deellocatie A (perceel 3306, in het noordelijke gedeelte van de onderzoekslocatie) bestaat de bodem over het algemeen uit klei, waarbij de eerste halve meter onder het maaiveld tevens zwak puinhoudend is. Ter hoogte van boring/peilbuis A01 is tot een diepte van 1,0 m-mv sprake van een zwakke baksteenbijmenging. De grondlagen met puinbijmenging duiden op antropogene activiteiten en betreffen derhalve de meeste verdachte grondlagen.

Uit de geanalyseerde grond(meng)monsters is gebleken dat de zwak puinhoudende bovengrond en zwak baksteenhoudende ondergrond, maximaal licht verontreinigd is met zink, PAK en OCB. Uit de toetsing aan het besluit bodemkwaliteit blijkt de bovengrond indicatief aan klasse Industrie te voldoen. De ondergrond is indicatief altijd toepasbaar.

Het grondwater ter hoogte van peilbuis A01 is licht verontreinigd met zware metalen.

Uit de analyses van asbestmonsters ASB01 en ASB02 is gebleken dat in de zwak puinhoudende bovengrond geen asbest is aangetoond. De onderzoekslocatie kan derhalve als onverdacht op asbest worden beschouwd.

Deellocatie B: perceel 2566

Ter hoogte van deellocatie B (perceel 2566, in het zuidelijke gedeelte van de onderzoekslocatie) bestaat de bodem over het algemeen uit klei, waarbij de eerste halve meter onder het maaiveld (plaatselijk) zwak puinhoudend is. Ter hoogte van boring B02 is in de ondergrond een zwakke aardewerk bijmenging aangetroffen. De ondergrond is verder zintuiglijk schoon.

Uit de analyse van grondmengmonsters B01 en B02 is gebleken dat de bovengrond niet tot licht verontreinigd is met zware metalen. De zintuiglijk schone klei- en zandlaag van grond(meng)monsters B03 en B04 zijn tevens niet tot licht verontreinigd met zware metalen. Bij toetsing aan het besluit bodemkwaliteit blijkt de boven- en ondergrond indicatief altijd toepasbaar.

Het grondwater ter hoogte van peilbuis B01 is licht verontreinigd met zware metalen.

Uit de analyses van asbestmonsters ASB03 en ASB04 is gebleken dat in de zwak puinhoudende bovengrond geen asbest is aangetoond. De onderzoekslocatie kan derhalve als onverdacht op asbest worden beschouwd.

Algemeen
Aangezien de bovengrond van beide deellocaties (over het algemeen) zwak puinhoudend is, is aan de gemaakte boorprofielen niet direct op te maken of er sprake is geweest van een ophoging van het noordelijk gelegen perceel, deellocatie A. Uit de uitgevoerde analyses is tevens gebleken dat er geen sprake is van een afwijkend milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Het is daarom aannemelijk dat de ophoging van het noordelijk gelegen perceel is uitgevoerd met gebiedseigen grond.
Met het uitgevoerde bodemonderzoek is tevens aandacht besteed aan de gedempte sloot door middel van het plaatsen van enkele (diepe) boringen. Hierbij zijn geen afwijkende

grondlagen aangetroffen en is het daarom aannemelijk dat ook de slootdemping is uitgevoerd met gebiedseigen grond.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van woningen;
Ter onderbouwing van bovenstaand wordt tevens geconcludeerd dat:

- de boven- en ondergrond ter hoogte van beide deellocaties maximaal licht verontreinigd is;
- het grondwater ter hoogte van beide deellocaties maximaal licht verontreinigd is;
- zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond. De onderzoekslocatie kan derhalve als onverdacht op asbest worden beschouwd;
- zowel de slootdemping als de ophoging ter plaatse van de onderzoekslocatie vermoedelijk met gebiedseigen grond is uitgevoerd;
- het uitvoeren van nader (asbest)bodemonderzoek en/of het nemen van sanerende maatregelen niet noodzakelijk is.

4.4 Flora en fauna

Kader
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Wnb: soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
   - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
   - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
   - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
     - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
     - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
   - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
   - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.
De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Midden-Delfland is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie Zuid-Holland handhaaft in haar Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland (die per 1 januari 2017 in werking is

getreden) de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (Ffwet - tabel 1 AMvB art. 75). Alleen voor de soorten molmuis, ondergrondse woelmuis en tweekleurige bosspitsmuis is deze vrijstelling komen te vervallen, omdat blijkt dat deze soorten niet of nauwelijks voorkomen in Zuid-Holland zodat een provinciale vrijstelling voor die soorten niet opportuun is.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Wnb: Natura 2000
De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door ‘externe werking’) op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een ‘habitattoets’ dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincie Zuid-Holland heeft in haar Verordening Ruimte 2014 regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Natuurwaarden buiten het Natuurnetwerk Nederland
Ook buiten het NNN zijn grote natuurwaarden aanwezig in Zuid-Holland. Behoud, herstel en verdere ontwikkeling van deze natuurwaarden dragen substantieel bij aan de biodiversiteit in de provincie. Aanvullend wordt door de provincie in de Visie ruimte en mobiliteit ingezet op de volgende opgaven:
- het realiseren van een natuurmantel in de vorm van een groenblauwe dooradering rondom de natuurkernen in het NNN;
- het in stand houden van de belangrijke leefgebieden voor weidevogels in blijvend agrarisch gebied door agrarisch natuurbeheer;
- het vergroten van de biodiversiteit in recreatiegebieden;
- het benutten van de mogelijkheden voor tijdelijke natuur op braakliggende terreinen.

Onderzoek

Op beide locaties van het plangebied aan de Woudselaan te Den Hoorn is door Regelink Ecologie & Landschap in opdracht van G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V. een Ecologische Quickscan uitgevoerd. (zie bijlage 6). Onderstaand een samenvatting van de onderzoeksresultaten:

Natura 2000

De ingreep vindt plaats op een afstand van acht km van Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Door de aard en omvang van de ingreep is het uitgesloten dat negatieve effecten door trilling, geluid of visuele verstoring zullen optreden omdat tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden stedelijk gebied ligt met woonwijken, bedrijventerreinen en (snel)wegen. De ingreep leidt doordoor niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. Alleen voor stikstofdepositie kunnen effecten niet vanwege de afstand worden uitgesloten. Daarom zijn stikstofberekeningen uitgevoerd voor zowel de aanlegfase (realisatiefase) als de gebruiksfase.

Stikstofdepostie

Uit de Aerius-berekening voor de realisatiefase blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is te verwachten, wanneer er gebruik gemaakt wordt van voer- en werktuigen met klasse 'Stage-IIIB, 2011-2013, >= 560 kW, diesel, SCR: nee, met bouwjaar 2001-2007 en er tijdens de werkzaamheden door alle voertuigen en machines samen jaarlijks maximaal 12.500 liter brandstof wordt verbruikt en deze daarnaast maximaal 500 uur stationair draaien. Ook uit de Aeriusberekening voor de gebruiksfase blijkt dat er geen depositiewaarden van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar optreedt. De berekeningen zijn als bijlage bij het ecologisch onderzoek opgenomen.

NNN

De ingreep vindt niet plaats binnen het NNN. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing. Nadere toetsing aan het NNN is niet nodig.

Houtopstanden

Omdat de ingreep plaatsvindt binnen de bebouwde kom houtopstanden is artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming niet van toepassing. Mogelijk zijn voor het kappen van de bomen nog wel gemeentelijke en/of provinciale verordeningen van toepassing. Uw gemeente kan u kan u hier verder over inlichten.

Vogels

Vooral verstorende activiteiten van mensen (vooral visueel) en het gebruik van zwaar materieel (geluid, trillingen) nabij de nestlocaties kan leiden tot het verlaten van nesten. De ingreep leidt voor deze soorten niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming, indien voorafgaande aan de werkzaamheden extra voorzorgsmaatregelen worden getroffen of deze plaatsvinden buiten het broedseizoen. Extra voorzorgsmaatregelen bestaan uit het afschermen van het plangebied van de waterplas gedurende de ingreep. Werkzaamheden met zwaar materieel (heien) dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Wanneer werkzaamheden worden uitgevoerd zonder extra voorzorgsmaatregelen tijdens het broedseizoen kan dit bij de aanwezige vogels leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van artikel 3.1 lid 1 en 2 Wet Natuurbescherming.Ook in de toekomstige situatie mag er in de buurt van de oeverzwaluwwand geen verstoring plaatsvinden (vooral visueel). Het is daarom belangrijk dat zowel de oeverzwaluwwand als waterplas ontoegankelijk blijven, om verstoring van broedende vogels te voorkomen.

Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Voor de aanwezige watervogels kan deze van februari tot oktober lopen, zie tabel 4 in bijlage 6. Het is aan

te raden om voorafgaand aan de ingreep een controle uit te voeren op aanwezige broedvogels in de directe omgeving, zo is meer maatwerk in de planning van de werkzaamheden mogelijk.

Wanneer deze werkzaamheden niet buiten het broedseizoen kunnen plaatsvinden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. In de oeverzwaluwwand zijn jaarlijks nesten van oeverzwaluwen te verwachten. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn beschermd volgens het Beschermingsregime Habitatrichtlijn. Binnen het plangebied worden geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen verwacht. Wel kan de plas buiten het plangebied fungeren als (essentieel) foerageergebied voor water- en/of meervleermuis.

Om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen moet in de toekomstige situatie de hoeveelheid verlichting op het water tot een minimum worden beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van woningen indien:

- werkzaamheden met zwaar materieel (heien) plaatsvinden buiten het broedseizoen voor vogels.
- voorafgaand aan werkzaamheden tijdens het broedseizoen voor vogels extra voorzorgsmaatregelen worden getroffen om de waterplas af te schermen van het plangebied.

4.5 Geluid

Kader

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Onderzoek

Op beide locaties van het plangebied aan de Woudselaan te Den Hoorn is door Sain Milieuadvies in opdracht van G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd. (zie bijlage 7).

Het plan ligt binnen de geluidszone van de Rijksweg A4 en de Harnaschdreef en binnen de invloedssfeer van een aantal 30 km/u-wegen, waaronder de Woudselaan.

Onderstaand een samenvatting van de onderzoeksresultaten:

Kavels 1, 9, 10, 11 en 12

- Rijksweg A4. De geluidsbelasting overschrijdt op alle drie de beoordelingshoogtes de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op beide verdiepingshoogtes wordt ook de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden. Er zal een hogere waarde aangevraagd moeten worden voor de geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg A4 voor de gevels waarop voldaan wordt aan de maximale grenswaarde. Gevels waarop de maximale grenswaarde overschreden wordt dienen uitgevoerd te worden als dove gevel.

- Harnaschdreef en 30 km-u/wegen. Voor deze wegen hoeven er ten aanzien van geluid geen procedures gevolgd te worden.

Kavel 2

- Rijksweg A4. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op alle beoordelingshoogtes. Op 7,5 meter hoogte wordt ook de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden. Er zal een hogere waarde aangevraagd moeten worden voor de geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg A4. Afhankelijk van de gekozen locatie en vormgeving van de uiteindelijke woning zal het toepassen van een dove gevel nodig zijn. Voor de bovenste bouwlaag (2e verdieping) kan overwogen worden om hier geen geluidsgevoelige ruimten te plannen. Eventuele dove gevels op de 2e verdieping worden hiermee voorkomen.
- Harnaschdreef en 30 km-u/wegen. Voor deze wegen hoeven er ten aanzien van geluid geen procedures gevolgd te worden.

Kavels 3

- Rijksweg A4. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op alle beoordelingshoogtes. Op 7,5 meter hoogte wordt ook de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden. Er zal een hogere waarde aangevraagd moeten worden voor de geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg A4. Afhankelijk van de locatie en vormgeving van de uiteindelijke woning zal het toepassen van een dove gevel nodig zijn. Voor de bovenste bouwlaag (2e verdieping) kan overwogen worden om hier geen geluidsgevoelige ruimtes te plannen. Eventuele dove gevels worden hiermee voor deze woning voorkomen.
- Harnaschdreef. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde, maar voldoet wel aan de maximale grenswaarde van 63 dB. Er zijn vanwege de Harnaschdreef hogere waarden nodig.
- 30 km-u/wegen. Voor deze wegen hoeven er ten aanzien van geluid geen procedures gevolgd te worden.

Kavels 4, 5, 6, 7 en 8

- Rijksweg A4 en de Harnaschdreef. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Wel wordt voor beide wegen voldaan aan de maximale grenswaarde. Er zullen hogere waarden nodig zijn vanwege de geluidsbelasting ten gevolge van zowel de Rijksweg A4 als de Harnaschdreef.
- 30 km-u/wegen. Voor deze wegen hoeven er ten aanzien van geluid geen procedures gevolgd te worden.

Voor zover er maar 1 gevel geluidluw is (een geluidsbelasting van 48 dB of lager heeft) zullen balkons, tuinen en andere buitenruimten (voor zover bestemd als verblijfsruimte) aan de geluidluwe gevel moeten worden gesitueerd. Ook is het raadzaam slaapkamers aan de geluidluwe zijde te situeren. Aangezien er nog geen sprake is van concrete bouwplannen, kan dit aspect vooralsnog niet getoetst worden. Wel kan hiermee rekening gehouden worden bij de verdere planvorming (ook als er sprake is van meer dan 1 geluidluwe gevel).

Geluidsreducerende maatregelen:

Rijksweg A4

Bronmaatregelen zijn reeds getroffen in de vorm van ZOAB. Overdrachtsmaatregelen zijn getroffen middels geluidsschermen. Verdere maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk.

Harnaschdreef

Bronmaatregelen zijn in het kader van het onderhavige plan financieel niet haalbaar, omdat deze in het onderhavige plan voor slechts 5 of 6 woningen getroffen zouden worden.
Hetzelfde geldt voor maatregelen in de overdracht. Deze zouden in onderhavige situatie bestaan uit een scherm langs de Harnaschdreef. Naast de financiële bezwaren zal een scherm uit landschappelijk oogpunt niet wenselijk zijn.
De gemeente kan wel overwegen om bronmaatregelen te treffen aan de Harnaschdreef in het kader van de realisatie van de nieuwe woonwijk. Met name nieuwe woningen direct ten noorden en ten westen van de Harnaschdreef kunnen belang hebben bij deze bronmaatregel.

Gecumuleerde belasting

Bij de optredende geluidsbelastingen is zowel het woon- en leefklimaat buiten (terras, tuin) als binnen (woonkamer, slaapkamers) een aandachtspunt. Voor een goed woon- en leefklimaat buiten kan gezorgd worden door een combinatie te kiezen van een optimale locatie van het bouwblok, een geschikte vorm van de woning en een handige locatie van het terras, zo nodig aangevuld met afschermende voorzieningen zoals bijvoorbeeld een windscherm of tuinmuur. Een goed woon- en leefklimaat binnen wordt gerealiseerd door te zorgen voor een voldoende hoge geluidwering van de gevel. Deze voldoende hoge geluidwering van de gevel is geborgd door de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Als een goed woon- en leefklimaat buiten en in de woningen gewaarborgd wordt, wordt de geluidsbelasting aanvaardbaar geacht.

Resultaten en conclusies

Wet geluidhinder en HGW-beleid:

- Het plan is mogelijk binnen de eisen uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk hogere waardenbeleid.
- Er zijn hogere waarden nodig voor de Rijksweg A4 en een deel van de gevels dient uitgevoerd te worden als dove gevel.
- Er is voor een aantal kavels een hogere waarde nodig voor de Harnaschdreef.

Gecumuleerde geluidsbelasting/Aanvaardbaarheid

- De gecumuleerde geluidsbelasting is hoog maar niet onaanvaardbaar.
- Gezien de geluidsbelasting is bij de verdere ontwikkeling van het plan wel aandacht nodig voor de woning- en kavelindeling, alsmede voor de geluidwering van de gevel

4.6 Luchtkwaliteit

Kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke

ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10.

Onderzoek
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m2. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Voor de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit is de site https://www.nsl-monitoring.nl geraadpleegd. De concentraties blijven op basis van deze NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM10) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM2,5 wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.7 Externe veiligheid

Kader
Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

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

Onderzoek

Voor het eerder door de gemeente Midden-Delfland vastgestelde bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord” is gekeken naar de mogelijke gevolgen ten aanzien van externe veiligheid. Het voorliggend plan betreft een uitwerking binnen dit vastgestelde bestemmingsplan en geen nieuwe ontwikkeling. Daarom wordt verwezen naar het onderdeel externe veiligheid in het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord”. In en rondom het plangebied zijn een tweetal risicobronnen aanwezig, te weten een rijksweg (A4) en een aardgasleiding.

Rijksweg A4

Uit de risicokaart blijkt dat de PR 10-6-contour niet buiten de weg is gelegen. Het invloedsgebied van de rijksweg A4 bedraagt respectievelijk 45 m (brandbare vloeistoffen), 325 m (brandbare gassen) en 880 m (giftige vloeistoffen). Uit het Basisnet Weg 1.0 blijkt dat er geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied en dat er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het GR plaatsvindt.

Gasleiding

In de omgeving van het plangebied vindt ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door een hogedruk aardgasleiding (W-509). Ook van deze leiding is de PR 10-6-contour niet buiten de leiding gelegen. Het invloedsgebied van de leiding is 140 m (diameter: 12 inch, maximale werkdruk: 40 bar). Het plangebied ligt dus deels binnen het invloedsgebied. Er vindt geen overschrijding van het GR plaats.



(afbeelding 4.1: plangebied (zuidelijk van de Woudselaan), 100% letaliteitscontour (oranje layover), 1% letaliteitscontour (grijze layover) behorend bij hoofd gastransportleiding A-517)

Groepsrisico (GR)

Delen van het plangebied vallen binnen de invloedsgebieden van een risicovolle weg en leiding. Doordat het voorliggende plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de invloedsgebieden van risicobronnen die leiden tot een significante toename van de personendichtheid, leidt de vaststelling van het plan niet tot een toename van het groepsrisico. Hierdoor kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR, waarin aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de veiligheidssituatie acceptabel wordt geacht. Over de aspecten; zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid hulpdiensten zal advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Haaglanden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-publicatie worden twee omgevingstypen gehanteerd, namelijk het omgevingstype ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’ en het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In het geval van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Richtafstanden VNG-brochure.

Onderzoek

Het ten noorden van het plangebied gelegen AWZI Harnaschpolder Noord ligt op een afstand van circa 750 meter. Op basis van de VNG-brochure geldt voor AWZI's met een i.e. (inwoner equivalent) tot 300.000 een richtafstand van 300 meter vanwege het aspect geur. De betreffende AWZI heeft weliswaar een grotere capaciteit (1.400.000 i.e.), maar vanwege de grote afstand van 750 meter en de gereduceerde richtafstand als gevolg van het gemengd gebied is het zeer aannemelijk dat aan een goed woon- en leefklimaat voldaan kan worden.

Binnen de bestemmingsplannen “Harnaschpolder Noord” en “Harnaschpolder Zuid 2014” liggen meerdere bedrijventerreinen ten noorden en ten zuiden van het plangebied. Op deze bedrijventerreinen is bedrijvigheid van milieucategorie 2 tot 3.2 toegestaan, afhankelijk van

de ligging. Omdat er sprake is van een gemengd gebied worden de richtafstanden gemengd gebied aangehouden.

- Dichtstbijzijnde bedrijvigheid tot milieucategorie 2 ligt op minimaal 30 m van het plangebied terwijl 10 m is toegestaan.
- Dichtstbijzijnde bedrijvigheid tot milieucategorie 3.1 ligt op minimaal 65 m van het plangebied terwijl 30 m is toegestaan.
- Dichtstbijzijnde bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2 ligt op minimaal 70 m van het plangebied terwijl 50 m is toegestaan.

Hierdoor kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor de geprojecteerde woningen en worden de (geprojecteerde) bedrijven niet belemmerd in hun functioneren.

Conclusies

De geprojecteerde woningen hebben een goed woon- en leefklimaat en zullen bovendien geen bedrijvigheid belemmeren in diens bedrijfsvoering.

4.9 Water

Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027
Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe de provincie samen met haar partners werken aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Er zijn diverse Europese richtlijnen rondom water, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. In de Waterwet is bepaald wat de provincie moet doen om uitvoering te geven aan deze richtlijnen. Dit staat dus in het regionaal waterprogramma van de provincie.

De provincie Zuid-Holland gaat in het regionaal waterprogramma - naast deze verplichte onderwerpen - ook in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast. Op deze manier komt al provinciaal beleid dat te maken heeft met water samen in 1 document. Dit geeft een helder beeld van de aanpak van de provincie en laat de samenhang tussen de verschillende onderwerpen duidelijk zien. Provinciale Staten waren onder de indruk hiervan en hebben het regionaal waterprogramma unaniem vastgesteld.

Bij de uitwerking van het regionaal waterprogramma is intensief samengewerkt met een groot aantal belanghebbende partijen, waaronder de 7 Zuid-Hollandse waterschappen, drinkwaterbedrijven, omgevingsdiensten en gemeenten. Daarnaast hebben 23 partijen een zienswijze ingediend op het ontwerp-regionaal waterprogramma. Het regionaal waterprogramma wordt iedere 6 jaar geactualiseerd en als het nodig is vaker.

Beleid waterbeheerder
Hoogheemraadschap van Delfland – Waterbeheerprogramma 2022-2027
In het Waterbeheerprogramma van Delfland 2022-2027 (WBP6) heeft Delfland met een brede blik naar de watertaken (waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering) van Delfland gekeken vanuit het perspectief van de leefomgeving. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

In 2012 heeft het Hoogheemraadschap de Handreiking watertoets voor gemeenten vastgesteld en daarna regelmatig geactualiseerd. De handreiking is specifiek geschreven voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Hoogheemraadschap van Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de watertoets. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de landelijke en provinciale regelgeving.

Watertoets
Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet worden, dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.

De watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003; NBW-actueel, 2008). De toets berust op twee uitgangspunten:

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

Bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de watertoets een wettelijke verplichting. In de volgende paragraaf worden de onderwerpen benoemd en de handreiking toegelicht. De actuele versie van de handreiking watertoets voor gemeenten is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

‘Standstill’-beginsel
Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijke plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijke plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt.

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Keur en Legger
Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
Waterplan Midden-Delfland
Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Midden-Delfland, dat uit drie delen bestaat: de watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. Het waterplan is gebiedsgericht waarin alle samenhangende thema's rond het waterbeheer aan bod komen. De watervisie is uitgewerkt in het waterstructuurplan, dat op zijn beurt op kaart en in beschrijving weergeeft wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Ook zijn in het structuurplan afspraken opgenomen over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma.

In de planperiode 2007-2011 werden de 'Wet gemeentelijke watertaken' en de Waterwet van kracht. Met deze wetten zijn de gemeentelijke watertaken verbreed en hebben gemeenten de zorgtaak gekregen voor het:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater (Wet milieubeheer, artikel 10.33);
- Inzamelen en verwerken van hemelwater dat redelijkerwijs niet op particulier terrein kan worden verwerkt (Waterwet, artikel 3.5);

- Treffen van doelmatige maatregelen tegen structurele grondwateroverlast en verwerking van ingezameld grondwater (Waterwet, artikel 3.6).

De beleidsmatige invulling van deze (verbrede) gemeentelijke watertaken wordt vastgelegd in het wettelijke verplichte gemeentelijke rioleringsplan (Wet milieubeheer, artikel 4.22). Bij de gemeente Midden-Delfland is dit het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) Midden-Delfland" 2016-2020. In verband met bezuinigingen is de looptijd van het vGRP uitgesteld tot 2024.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient geen negatieve invloed te ontstaan op zowel de grondwaterstand als de grondwaterkwaliteit. In het vGRP zijn de volgende minimale ontwateringsdiepten vastgesteld om (grond)wateroverlast te voorkomen:

- openbaar groen 0,50 m;
- secundaire wegen 0,70 m;
- woningen zonder kruipruimte 0,50 m.
- woningen met kruipruimte 0,70 m;

In het vGRP geeft de gemeente de volgende zaken aan:

- Bij nieuwbouw in de bebouwde kom wordt vrijverval rioolstelsel aangelegd, waarbij afvalwater gescheiden wordt afgevoerd van hemelwater.
- Bij nieuwbouw in buitengebied wordt afvalwater ingezameld via drukriolering en indien dit niet doelmatig is met een lokaal behandelingssysteem (IBA).
- De perceeleigenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om overtollig hemelwater te bergen op eigen perceel. De gemeente heeft vervolgens een inspanningsverplichting om, als dit niet mogelijk is, het overtollige hemelwater te ontvangen en af te voeren. Daarin kent de gemeente een zekere beleidsvrijheid. Dit houdt in dat, afhankelijk van de lokale situatie, de meest doelmatige oplossing zal worden gekozen voor de inzameling en verdere verwerking van het hemelwater.
- Conform de Waterwet hoeft de gemeente geen hemelwater te accepteren, tenzij er echt geen andere mogelijkheid is voor degene die er van af wil.
- De gemeente streeft bij nieuwbouw naar een volledig gescheiden inzameling en verwerking van afval- en hemelwater, zolang de lokale situatie dit toelaat.
    1. Zoveel mogelijk verwerken hemelwater op eigen terrein;
    2. Overtollig hemelwater gescheiden aanleveren van het vuilwater;
    3. Hemelwater waar mogelijk terugbrengen in de bodem, in het watersysteem óf in de riolering.
- Bij rioleringsberekeningen van nieuwe stelsels en nieuwe gebieden wordt gerekend met intensievere neerslagsituaties om rekening te houden met de effecten van klimaatsverandering (bui 08, T = 2 jaar). Daarnaast toetst de gemeente op eventuele knelpunten aan de hand van zwaardere controlebuien (Bui 09 en Bui 10 conform de Leidraad Riolering). Bij een belasting met Bui 09 mag er niet langer dan 30 minuten water op straat staan.
- Het hemelwaterbeleid van Delfland gaat uit van het stand-still beginsel voor uitleggebieden. Dit betekent dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem, zoals versnelde hemelwaterafvoer ten gevolge van nieuwbouw.
- In gescheiden gerioleerde wijken en bij nieuwbouw zal de particulier het hemelwater gescheiden van het afvalwater moeten aanbieden.
- In drukrioleringsgebieden en bij gebruik van een IBA dient de particulier het hemelwater op zijn perceel zelf te verwerken.

- Bij nieuwbouw zal, waar mogelijk, het hemelwater worden aangesloten op een regenwaterriolering, infiltreren in de bodem of afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Ook worden aspecten als droogte, veilige bouwhoogte en drooglegging beschouwd.
- Voorzieningen zijn aanwezig om grondwaterstanden te beïnvloeden waar te hoge grondwaterstanden in de openbare ruimte leiden tot structureel nadelige effecten.
- Perceeleigenaar is primair verantwoordelijk voor tegen gaan van grondwaterlast op eigen terrein. Dit geldt ook voor funderingsproblemen.
- De eigenaar moet zorgen dat voldaan wordt aan de bouwkundige regelgeving, o.a. zodat ondergrondse gebruiksruimtes van panden, zoals een kelder of een souterrain, volgens de bouwregelgeving vochtdicht zijn.

Planspecifiek
Voor de gehele Harnaschpolder is reeds oppervlaktewater gecompenseerd bij het aanleggen van de nieuwe structuur van de Harnaschpolder. Het Hoogheemraadschap van Delfland geeft aan dat maximaal 50% van het plangebied als verhard oppervlak mag bestaan, omdat hier destijds rekening mee is gehouden. Bij een groter aandeel verhard oppervlak moet gecompenseerd worden door extra waterberging te realiseren.

Huidige situatie

Hoogteligging
De hoogteligging van het plangebied verschilt per deellocatie. Ter plaatse van deellocatie A (perceel H 3306) varieert het maaiveldniveau over het algemeen tussen ca -0,58 m NAP en -0,85 m NAP, met een gemiddelde van ca -0,70 m NAP. Ter plaatse van deellocatie B (perceel H 3947) varieert het maaiveldniveau over het algemeen tussen ca -1,22 m NAP en -1,50 m NAP, met een gemiddelde van ca -1,35 m NAP.

Zie ook tekening “2021-035-DO-BS-01” (CAH Infra, 15-02-2023)

Bodemopbouw
Tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek1 zijn gegevens verzameld aangaande de bodemopbouw. Hieruit blijkt dat de toplaag tot ca 1,75-2,25 m -mv bestaat uit klei, met daaronder zand/veen. Op basis van de beschrijvingen van de boorprofielen is de doorlatendheid van dit pakket slecht.

Veiligheid en waterkeringen
Het westelijk deel van het plangebied overlapt met de regionale waterkering Lots- of Harnaschwatering. Dit houdt in dat wijzigingen in de waterstaatszone vergunningplichtig zijn en in de beschermingszone is dit afhankelijk van de hoogteligging ten opzichte van het verticale leggerprofiel[2].

Oppervlaktewater en waterberging
Naast de regionale waterkering Lots- of Harnaschwatering (code: NL15_140LH31B1000) ten westen, wordt het plangebied ten noorden begrensd door een primaire watergang (code: POL10901305) aan de Woudselaan, en ten noordoosten door een secundaire watergang (code: POL10903680). Ten zuiden ligt een waterberging.

Peilgebieden
Het plangebied ligt volledig in peilgebied GPG2014HAR 1, met een streefpeil van -1,8 m NAP. De regionale waterkering Lots- of Harnaschwatering ligt in het peilgebied GPG2019BZM 1 met een streefpeil van -0,43 m NAP.

Afvoer hemel- en afvalwater
Hemelwater wordt geborgen in de watergangen langs het plangebied en de waterberging ten zuiden van het plangebied. Onder de Woudselaan ligt een persleiding waarop de woningen aan de Woudselaan afvalwater lozen.

Grondwater
Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zeekleigrond. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,40 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,50 en 0,80 m beneden maaiveld.
Tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek[1] zijn gegevens verzameld aangaande de grondwatersituatie. Er zijn twee peilbuizen aanwezig in het plangebied. De freatische grondwaterstand tov het maaiveld op het moment van meten (14-07-2021):

- Peilbuis A01: 0,85 m -mv (filterdiepte 3,00-4,00 m -mv)
- Peilbuis B01: 0,52 m -mv (filterdiepte 2,00-3,00 m -mv)

Waterkwaliteit en ecologie
In en nabij het plangebied zijn geen KRW-wateren en grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Tevens liggen geen groene ontwikkelzones of natuurgebieden in of nabij het plangebied. Het plangebied ligt ook niet in een oppervlaktewaterbeschermingszone.

Toekomstige situatie
Het gehele terrein wordt ingericht voor woningbouw. 12 Woonkavels, waarvan 4 twee-onder-één-kapwoningen op deellocatie A, en 8 vrijstaande woningen op deellocatie B. Beide deellocaties worden ontsloten middels een nieuw aan te leggen gezamenlijk erf en een verkeersbrug over de Lots- of Harnaschwatering. In het plangebied zal geen oppervlaktewater worden gedempt en er wordt een nieuwe watergang gegraven conform het Geactualiseerd Waterhuishoudkundig plan[3] en de Watersysteemanalyse[4].

Waterveiligheid
Volgens LIWO https://basisinformatie-overstromingen.nl ligt het plangebied in een gebied wat een middelgrote kans (overschrijdingskans van eens in de honderd jaar) heeft tot overstroming met een maximale waterdiepte tussen 0,5-1,0 m.

Het westelijk deel van het plangebied overlapt met de regionale waterkering Lots- of Harnaschwatering. Dit houdt in dat wijzigingen in de waterstaatszone vergunningplichtig zijn en in de beschermingszone is dit afhankelijk van de hoogteligging ten opzichte van het verticale leggerprofiel[2].

Verhard oppervlak
Het verhard oppervlak in het plangebied van de bestaande situatie is vergeleken met die in het ontwerp. Hieruit is het verschil in verhard oppervlak afgeleid en opgedeeld in categorieën voor verharde en onverharde delen. Volgens de watersleutel dient voor tuinen als vuistregel 50 m^2 per tuin gerekend te worden. Bij alle bestratingen en parkeerplaatsen is uitgegaan van volledig verhard. Uit de analyse blijkt dat het verharde oppervlak in de toekomstige situatie 3.518 m^2 zal zijn. Dit is een toename van 3.514 m^2 ten opzichte van de huidige situatie.

	Bestaand (m^2)	Nieuw (m^2)
Onverharde oppervlakken		
Oppervlaktewater	355	(na aftrek dam) 771
Tuinen onverhard deel	8.204	4.014
Openbaar groen	0	260
Totaal onverhard	**8.559**	**5.045**
Verharde oppervlakken		
Openbare bestrating	0	940
Gebouwen	4	(30% kaveloppervlak) 1978
Tuinen verhard deel	0	(50 m^2 per tuin) 600
Totaal verhard	**4**	**3.518**
Totaal plangebied	**8.563**	**8.563**

Tabel 1 Oppervlakten bestaande en nieuwe situatie

Wateropgave

In het algehele ontwerp van de Harnaschpolder is reeds oppervlaktewater gegraven om te voldoen aan de toekomstige wateropgave als gevolg van de toename aan verhard oppervlak. Dit is onderbouwd in het Geactualiseerd Waterhuishoudkundig plan3 en de Watersysteemanalyse4. Voor de verhardingsgraad is uitgegaan van 50% verharding voor stedelijk woongebied. Uit bovenstaande berekening blijkt 3.518 m2 verharding te worden aangebracht op een totaal oppervlak van het plangebied van 8.563 m2. Dit is 41% van het bruto plangebied en 45% van het netto plangebied (bruto plangebied minus oppervlaktewater) en ligt daarmee onder het uitgangspunt van 50%. Daardoor is geen aanvullende watercompensatie als gevolg van toename van verhard oppervlak benodigd.

Wel is er in het Geactualiseerd Waterhuishoudkundigplan3 en de Watersysteemanalyse4 een nieuwe, te graven, watergang van 6 m breed voorzien, dwars door locaties A en B, met houten beschoeiing en een oever van 1:1. Deze is in het voorliggend plan opgenomen, onderbroken door een dam met twee duikers (rond, diameter 0,8 m). Met het graven van deze nieuwe watergang is al het te graven oppervlaktewater uit het Geactualiseerd Waterhuishoudkundigplan[3] gerealiseerd.



Te graven nieuwe watergang in rood.

Hemelwaterafvoer

Onder de straat komt een hemelwaterriool dat uitstroompunten heeft op het omliggende oppervlaktewater.

Vuilwaterafvoer

De vervuilingseenheden van het vuilwater in de nieuwe situatie bedraagt naar schatting 30 vervuilingseenheden. Voor alle 12 woningen geldt het uitgangspunt van 2,5 inwoners (vervuilingseenheden) per woning. Binnen het plangebied wordt het vuilwater vanuit de woningen aangesloten op het bestaande persriool via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool. Dit zal in een volgende fase verder moeten worden onderzocht en bepaald in overleg met de gemeente. Aangetoond moet worden dat het bestaande persriool voldoende capaciteit heeft om het extra vuilwater te kunnen verwerken.

Bodem en grondwater

Het maatgevende peil bedraagt -1,80 m NAP. Het gemiddelde maaiveld zal worden verhoogd naar ca -0,60 m NAP. Het vloerpeil van de woningen komt te liggen op -0,40 m NAP. Hiermee wordt een voldoende veilige situatie gecreëerd. Waar mogelijk wordt op uitgeefbaar gebied een drainagestelsel aangelegd.
Wanneer er ondergronds veel gebouwd wordt kan dit invloed hebben op de grondwaterstroming en droogligging. In het voorliggend plan is er hooguit sprake van kelders. Verder worden er geen ondergrondse constructies gebouwd. De invloed van de beoogde ontwikkelingen op de grondwaterstroming en droogligging is derhalve te verwaarlozen.

Infiltratie van hemelwater

De infiltratiecapaciteit van de ondergrondse waterberging wordt bepaald door de bodemeigenschappen en de grondwaterstand. Uitgaande van een bodem bestaande uit klei is het infiltreren van hemelwater in het plangebied beperkt mogelijk. Regenwater wordt afgevoerd en geborgen in het oppervlaktewatersysteem.

Waterkwaliteit en ecologie

In het ontwerp van het plan dient met een aantal zaken rekening te worden gehouden om de waterkwaliteit en ecologie niet negatief te beïnvloeden en waar dit mogelijk is te verbeteren.

- Wanneer regenwater oppervlakkig wordt afgevoerd dient rekening te worden gehouden met mogelijke vervuiling afkomstig van verharde oppervlakken die in de primaire watergang kunnen komen.
- Voor de nieuwbouw is een zorgvuldige materiaalkeuze van belang. Vermijd het toepassen van uitlogende (bouw)materialen (oa zink of koper). Bij gebruik van uitlogende materialen mag het dakwater niet direct op de sloten zijn aangesloten.

Beheer en onderhoud

Het onderhoud van de nieuwe, te graven, watergang is voor rekening van de toekomstige kaveleigenaren. Om varend onderhoud mogelijk te maken heeft de 6 m brede watergang een minimale diepte van 1 meter, en aan weerszijden onderhoudsstroken van 1 m.
De nieuw te realiseren brug dient tbv varend onderhoud een doorvaarthoogte te hebben van minimaal 1 m over een breedte van minimaal 3,1 m.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling omvat meerdere ruimtelijke aanpassingen in het plangebied, waaronder het realiseren van woningen en bestratingen. In het plangebied is sprake van een toename van verhard oppervlak, maar hiervoor is reeds gecompenseerd in het algehele ontwerp van de Harnaschpolder. De verharding in de toekomstige situatie bedraagt 41% van het bruto plangebied en 45% van het netto plangebied (bruto plangebied minus oppervlaktewater) en ligt onder de verhardingsgraad van 50% voor stedelijk woongebied. Daarnaast zorgt de nieuwe, te graven, watergang voor een betere doorstroming/afvoer. Met het graven van deze nieuwe watergang is al het te graven oppervlaktewater uit het Geactualiseerd Waterhuishoudkundigplan3 gerealiseerd. Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er daarom geen bezwaren, en kan het plan overeenkomstig worden gerealiseerd.

[1] "Verkennend Milieukundig (Asbest)Bodemonderzoek aan de Woudselaan 43 te Den Hoorn" (v/d Helm Milieubeheer, 23-08-2021)
[2] "Leggerprofiel variant nr 3" (HHR Delfland, 07-08-2012)
[3] "Geactualiseerd Waterhuishoudkundig Plan voor 2017 en verder" (Tauw, 19 februari 2018)
[4] "Watersysteemanalyse Harnaschpolder Zuid te Delft, Knelpuntenanalyse en NBW-toetsing" (Tauw, 25 juli 2013)

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ontsluiting

De te realiseren woningen in het plangebied zullen worden ontsloten via een nieuw te bouwen brug over de Lots- of Harnaschwatering naar een gemeenschappelijk erf.
Desgewenst is het mogelijk de kavels op Locatie A direct te ontsluiten via ten hoogste 2 dammen op de Woudselaan.

Parkeren

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat er 2,0 parkeerplaatsen per woning aanwezig dienen te zijn. In de planregels wordt vastgelegd dat voor iedere woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden. In de verkavelingsplannen is een uitwerking van de parkeeroplossingen aangegeven wat naast de in de planregels vastgelegde parkeerplaatsen voorziet in 4 aanvullende parkeerplaatsen voor bezoekers op het gemeenschappelijk erf. Hiervoor is

geen nader onderzoek noodzakelijk. Dit geldt eveneens voor onderzoek naar de verkeersintensiteit, omdat de ontwikkeling van 4 (Locatie A) + 8 (Locatie B) = 12 nieuwe woningen slechts in beperkte mate invloed zal hebben op de huidige verkeersintensiteit.

5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

'Groen'

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groenstrook aan de westzijde van het plangebied. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, plantsoenen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden.

'Verkeer – Verblijfsgebied'

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is opgenomen voor de ontsluitingsweg, het gemeenschappelijk erf en de gedeeltelijk gerealiseerde fietsverbinding langs de Harnaskade. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, en enkele bij deze functies horende voorzieningen.

'Water'

Voor de bestaande watergangen langs de noordelijke rand en het midden van het plangebied is de bestemming 'Water' opgenomen, daar waar deze binnen het plangebied vallen. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, natuurvriendelijke oevers en ondergeschikt groen. Gebouwen zijn niet toegestaan, overige bouwwerken zijn zeer beperkt en ten dienste van de bestemming mogelijk.

'Wonen'
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water worden als passend in de bestemming beschouwd. Op de verbeelding zijn twaalf bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen zijn overgenomen uit de uitwerkingsregels van bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord' en sluiten aan bij het Beeldkwaliteitsplan 'Buurtschap Harnas Molen'.

Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – doorgaande groene zone' opgenomen. Voor deze gronden geldt uitsluitend een doorgaande groene zone. Ook bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water, zijn hier mogelijk. Deze gronden lopen langs de achterzijde van de woningen om de groenstructuren in het plangebied te waarborgen. Daarnaast sluit deze aanduiding aan op de bestemmingsregels van nabijgelegen bestemmingsplannen.

Waarde – Archeologie 2
De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. De dubbelbestemming komt te vervallen indien onderzoek is verricht waaruit blijkt dat geen waarden aanwezig zijn, of wanneer het terrein na opgravingen is vrijgegeven.

Waterstaat - Waterkering
Deze dubbelbestemming is toegekend aan de waterkeringen (kernzone inclusief beschermingszones) in het plangebied. Deze gronden hebben een waterkerende functie of zijn van invloed op de waterkering. Er is sprake van samenvallende bestemmingen, waarbij de met 'Waterstaat – Waterkering' samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn. Dit uitgangspunt is vertaald in de betreffende bouwregels. Langs de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn beschermingszones aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Tot slot zijn er enkele algemene aanduidingsregels opgenomen. Zo is hier een regeling voor de molenbiotoop uit het geldende bestemmingsplan opgenomen. De aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m' valt aan de noordkant nog net binnen het plangebied. Verder is op de verbeelding een zichtlijn aangeduid voor een zone midden door het plangebied van de westgrens tot aan de oostgrens – conform het gebiedspaspoort. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – zichtlijn' is het niet toegestaan bebouwing op te richten of opgaande beplanting hoger dan 1 meter toe te passen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.2 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BTG-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van dit plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De kosten worden door de initiatiefnemer gedragen. Hiervoor zijn cq worden realisatieovereenkomsten tussen de initiatiefnemers en de gemeente gesloten. De kosten voor het in procedure brengen van dit bestemmingsplan worden gedragen door de leges op basis van de gemeentelijke legesverordening.

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de gemeente overleg moet plegen met de besturen van bij het plan betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan zal daarom worden voorgelegd aan de betrokken instanties. De resultaten van het vooroverleg zijn indien nodig verwerkt in bestemmingsplan.

Omdat woningbouw op deze locatie grotendeels al is toegestaan op basis van het bestemmingsplan “Harnaschpolder Noord” en daarvoor al reeds een uitgebreide procedure heeft plaatsgevonden, is ervoor gekozen om dit plan niet vrij te geven voor inspraak.

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

KUIPER COMPAGNONS

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 5	Water	10
Artikel 6	Wonen	11
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 2	13
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	15
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 9	Antidubbeltelregel	17
Artikel 10	Algemene bouwregels	18
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 14	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 15	Overgangsrecht	23
Artikel 16	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Casa Molinos de Arnés van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.BPDH23CasaMolinos-ON01 met de bijbehorende regels.

1.3 aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

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

1.5 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 afhankelijke woonruimte
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bed & breakfast
een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een hoofd- en/of bijgebouw en uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning.

1.11 bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bestaande gebouwen, bouwvlakken, situaties of functies
gebouwen, bouwvlakken, situaties of functies die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.18 bouwen
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.21 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 doorgaande groene zone
deel van het perceel dat groen is ingericht en waar geen bebouwing bebouwing is toegestaan.

1.24 duurzaam gemeenschappelijke huishouding
een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen; er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen; er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.25 erf
al dan niet bebouwd perceel dat voorzien is van een bouwvlak en direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw.

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

1.27 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.28 huishouden
een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.29 kamerbewoning
onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.30 kamerwoning
een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.32 normaal beheer en onderhoud
het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.33 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling. Apparatuur voor telecommunicatie wordt hieronder niet begrepen.

1.34 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.35 peil
a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

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

1.37 voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.38 wonen
het gebruik van een woning door één huishouden.

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

1.40 zijerf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. beplantingen, plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
b. gemeenschapsevenementen voor buurtbewoners, waaronder straatfeesten, buurtbarbecues als ook sport- en spelactiviteiten tijdens schoolvakanties en nationale feestdagen;
c. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor terreinafscheidingen;
    2. 1 m voor steigers en vlonders;
    3. 4 m voor speeltoestellen;
    4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen en onderdoorgangen met een functie voor verblijf en verplaatsing;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeerplaatsen;
d. bij deze functies behorende bermen, beplantingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, abri's, groen en water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
b. bruggen;
c. natuurvriendelijke oevers;
d. ondergeschikt groen;

5.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een aanlegsteiger mag ten hoogste 6 m^2 per steiger bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. bij deze bestemming horende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.
c. ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – doorgaande groene zone’ uitsluitend een doorgaande groene zone.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.`
d. de gezamenlijke inhoud van gebouwen en overkappingen, uitgezonderd ondergrondse ruimten, bedraagt per bouwperceel ten hoogste:
    1. op een bouwperceel tot 500 m², maximaal 1,7 maal de perceelsoppervlakte;
    2. op een bouwperceel van 501 tot 750 m², maximaal 1,6 maal de perceeloppervlakte;

6.2.2 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;
d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9,5 m;
e. per woning dienen tenminste 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein;

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. Het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden bedragen met een maximum van 50 m^2, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van niet minder dan 15 m^2 van de bij het hoofdgebouw behorende gronden onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 80 m^2 bedragen, indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden ten minste 250 m^2 bedraagt;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
e. de diepte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de diepte van de woning bedragen;
f. balkons en dakterassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan;
g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan;
h. de gronden ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – doorgaande groene zone’ zijn uitsluitend bedoeld voor een groene zone als afscherming van de woonkavels en dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

6.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
c. 6 m voor vlaggenmasten;
d. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.5 Splitsing en samenvoeging

a. Het is niet toegestaan een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.
b. Het is niet toegestaan meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen.
c. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid splitsing en samenvoeging

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.5 en splitsing en/of samenvoeging toestaan, mits:

a. de ontstane woonruimten een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m² hebben en voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving of de regelgeving die geldt op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering waarin de aanvrager aantoont dat aan de voorwaarden van dit lid wordt voldaan.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat op deze gronden het gebruik is toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

a. het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige activiteit door de bewoner van het desbetreffende pand wordt uitgeoefend;
b. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m^2;
c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben 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 seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend worden vastgesteld of er archeologische waarden worden verstoord. De aanvrager dient een advies aan te vragen bij de gemeente; deze geeft aan of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, archeologische waarden worden verstoord.
b. Indien uit het in lid 25.2 onder a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
    3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. c. De verplichting als bedoeld in lid 25.2 onder a geldt niet voor projecten met een oppervlakte die kleiner is dan 50 m2 en een diepte kleiner is dan 40 cm beneden maaiveld.

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

7.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerken met een oppervlakte groter dan 50 m2 en diepte dieper dan 40 cm onder maaiveld, waartoe wordt gerekend het saneren, ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

7.3.2 Uitzondering verbod

Het verbod als bedoeld in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en/of reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan, en/of

b. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, en/of
c. archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht, en/of
d. betrekking hebben op een project met een oppervlakte die kleiner is dan 50 m² en diepte die kleiner is dan 40 cm –maaiveld.

7.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt slechts verleend, indien:

a. door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden en
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van het bevoegd gezag inzake archeologie.

7.3.4 Archeologisch onderzoek

Alvorens een vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt verleend, moet door de aanvrager bij de gemeente advies worden ingewonnen of aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is op grond waarvan door het bevoegd gezag kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

7.3.5 Voorschriften aan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Indien uit het onderzoek als bedoeld in lid 7.3.4 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

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

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.2 onder c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

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

10.2 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien meer bestaande vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn. In dit geval geldt dat nieuwbouw uitsluitend mogelijk is na sanering van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen waarbij ten hoogste 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer mag bedragen dan 300 m².

10.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen

a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
b. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
c. Landhoofden behorende bij bruggen zijn toegestaan op bestemmingen grenzend aan de bestemming Water.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

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

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

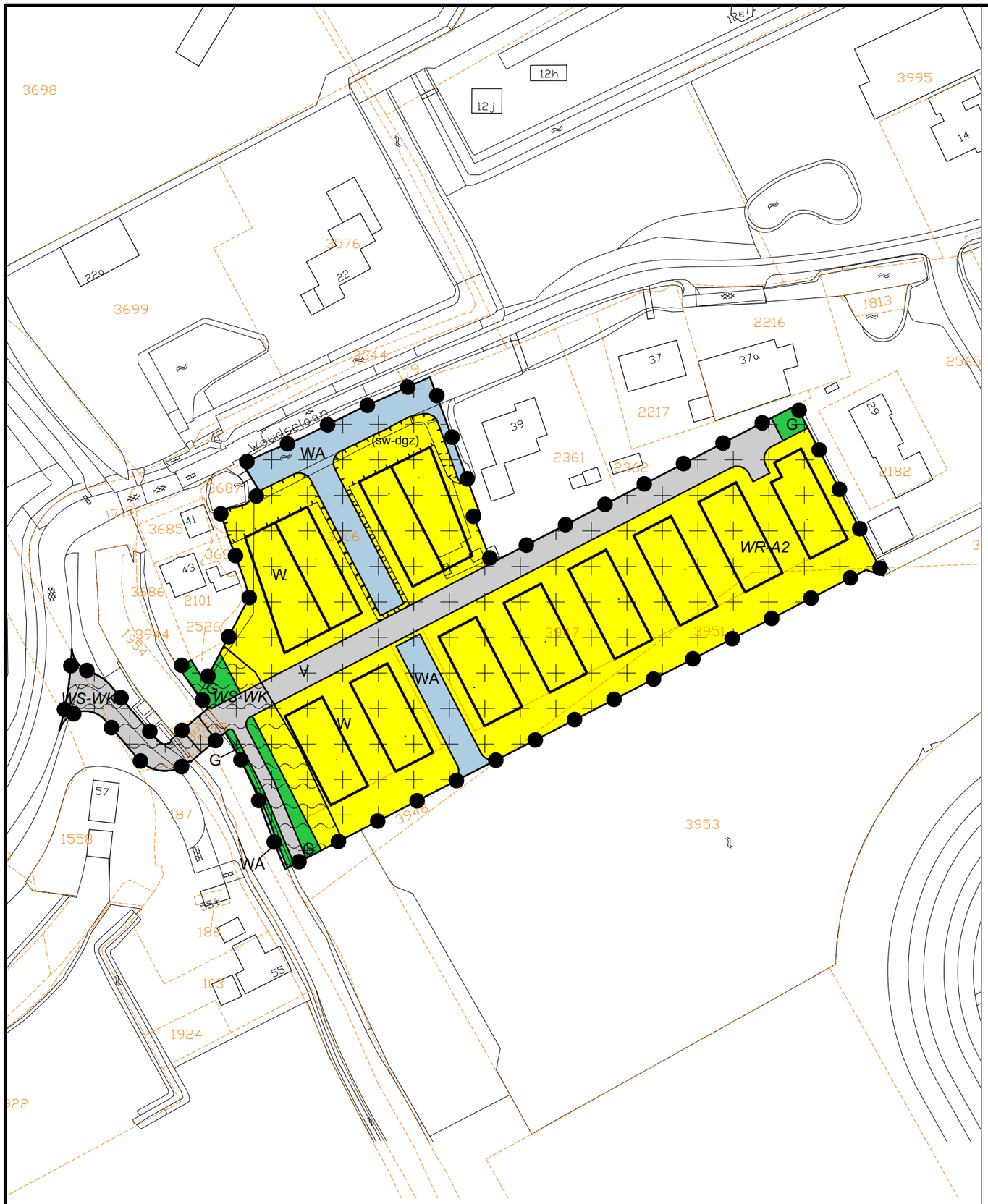
a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Casa Molinos de Arnés'.

KUIPER COMPAGNONS

VERBEELDING



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- V — Verkeer
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

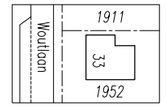
Functieaanduidingen

- (sw-dgz) — specifieke vorm van wonen - doorgaande groene zone

Bouwvlakken

bouwvlak

VERKLARINGEN



bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT/BRK 5 april 2023

Ontwerp

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	29-6-2023
USER	GJacobson

Gemeente Midden-Delfland

Bestemmingsplan

Casa Molinos de Arnés

Den Hoorn

IDN	NL.IMRO.1842.BPDH23CasaMolinos-ON01
WERKNR.	623.113.00
SCHAAL	1:1000
DATUM	november 2023
GETEKEND	gj
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	\\kc-filer\Project\623\113\00\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-62311300-VB-ON01.dwg
BLAD	1 van 1

N

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

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

KUIPER COMPAGNONS