Bestemmingsplan
Zwethkade Zuid 11b
Den Hoorn

Gemeente
Midden-Delfland

Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus:	voorontwerpbestemmingsplan
Identificatiecode:	NL.IMRO.1842.bp21Zwethkade11b-ON01
Datum:	30 april 2022
Contactpersoon Plannen-makers:	Dhr. C. Vaartjes en mevr. I van Malsen
Kenmerk Plannen-makers:	PM21054
Opdrachtgever:	Mevr. De Maa

Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en doelstelling 4

1.2 Leeswijzer 4

2 Het plan 5

2.1 Ligging van het plangebied 5

2.2 Landschappelijke karakteristiek 6

2.3 Beschrijving plan 7

3 Beleidsmatige onderbouwing 8

3.1 Rijksbeleid 8

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid 10

3.3 Gemeentelijk beleid 14

3.4 Conclusie 17

4 Milieutechnische uitvoerbaarheid 18

4.1 Milieueffectrapportage (M.E.R.) 18

4.2 Bedrijven en milieuzonering 19

4.3 Geluidhinder 20

4.4 Flora en Fauna 20

4.5 Bodem 23

4.6 Luchtkwaliteit 24

4.7 Externe Veiligheid 26

4.8 Archeologie en cultuurhistorie 30

4.9 Waterhuishouding 32

4.10 Verkeer en Parkeren 37

4.11 Energietransitie en Duurzaamheid 37

5 Juridische planbeschrijving 39

5.1 Plansystematiek 39

5.2 Opzet van de regels 39

5.3 De bestemmingen 40

6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid 41

6.1 Economische uitvoerbaarheid 41

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

7 Bijlagen 42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een woning aan de Zwethkade Zuid 11b. De bestemming ter plaatse van de gronden is reeds Wonen. Op het perceel is momenteel een schuur en een bijbehorende (hobby)kas gesitueerd. Initiatiefnemer is voornemens om alle aanwezige opstallen te verwijderen en het perceel met een bouwmogelijkheid te verkopen. Het vigerende bestemmingsplan Glastuingebieden (vastgesteld 28-5-2013) staat deze ontwikkeling echter niet toe vanwege de op het plangebied geldende enkelbestemming 'Wonen'. Binnen het bestemmingsvlak is één hoofdgebouw (woning) toegestaan. De Zwethkade Zuid 11a valt momenteel ook binnen dit bestemmingsvlak. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied, Zwethkade Zuid 11b, ligt aan de noordkant van glastuinbouwgebied 'De Woudse Droogmakerij'. Dit is een tuinbouwgebied gelegen tegen de A4 en de N211. Het is een tuinbouwgebied van ruim 65 ha.

Het glastuinbouwgebied bevindt zich in het noorden van de gemeente Midden-Delfland en ligt tegen de grens van de gemeente Westland. Het ligt tevens vlakbij Delft en Den Haag. Het gebied wordt globaal begrensd door de Zwethkade in het noorden, de Lotsweg in het oosten, de Veenakkerweg en het verlengde daarvan in het zuiden en de Zwethkade-zuid en het verlengde daarvan in het westen. De Zwethkade Zuid 11b ligt aan de noordkant van het glastuinbouwgebied, langs het kanaal De Zweth (zie onderstaande afbeelding).

Figuur 1. Uitsnede luchtfoto: plangebied weergegeven met rood kader (bron: Google Earth).

Het plangebied bestaat uit een perceel met een oppervlakte van circa 1.735 m^2. Aan de oost, west en noordkant van het plangebied zijn respectievelijk de woningen Zwethkade Zuid 11a, Zwethkade Zuid 14 en Zwethkade Zuid 11 gelegen. De achterzijde van het plangebied wordt begrensd door kassen. Het plangebied wordt aan drie weerszijden direct begrensd door watergangen. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door een gedeelde erfweg (zie navolgende afbeelding).

Figuur 2. Uitsnede luchtfoto, ingezoomd op plangebied (bron: ruimtelijke plannen.nl)

2.2 Landschappelijke karakteristiek en inpassing

De Zwethkade Zuid maakt onderdeel uit van de Woudse polder en is tevens onderdeel van een recreatieve route. De Woudse Polder maakt deel uit van een bijzondere zone in de oorspronkelijke morfologie van het landschap. Een subtiel patroon van zandige kreekruggen in de klei-op-veen bodemopbouw heeft een kenmerkende blokverkaveling tot gevolg die het gebied op bijzondere wijze structureert. In het noorden van de Woudse Polder is een deel van het gebied in het midden van de negentiende eeuw droogmakerij geworden (de Woudse Droogmakerij). Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing langs de rivier de Zweth en is onderdeel van de Woudse Droogmakerij.

Kenmerkend voor de Woudse Polder is de mate van openheid. De openheid contrasteert sterk met het omliggende verstedelijkte gebied en de beboste recreatiegebieden aan de randen van de polders. Deze openheid wordt het sterkst beleefd halverwege de Lotsweg, de Zweth en vanaf de Woudseweg richting het kerkdorp 't Woudt. Het plangebied is gelegen aan de Zweth en maakt deel uit van een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Binnen dit ensemble geldt een hoge belevingswaarde van de Woudse Droogmakerij, de Zweth en vlietlandjes.

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woning aan de Zwethkade Zuid. Het is enkel onder bepaalde voorwaarden mogelijk om extra woningen in te passen aan de Zwethkade Zuid. Ruimtelijke plannen mogen niet ten koste gaan van 'gras' en ook niet van 'glas'. Voor voorliggend plan is door de polderarchitect van de gemeente meegegeven dat voor het perceel Zwethkade Zuid 11a vanuit ruimtelijk oogpunt ruimte wordt gezien voor het toevoegen van één woning. Echter dienen de aanwezige zichtlijnen naar achteren wel te worden gewaarborgd (zie navolgende afbeelding). Dit wordt planologisch geborgd in de planregels door (o.a.) op te nemen dat het hoofdgebouw minimaal 4 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde zijde van de erfontsluitingsweg gebouwd mag worden. De voorgevel van het hoofdgebouw dient hierbij georiënteerd te zijn op de erfontsluitingsweg. In de paragraven 3.2.2, 3.3.1 en 4.8 wordt tevens nader aandacht besteed aan de inpassing van voorliggend plan.

Figuur 2. Vergezichten en groene kamers aan de Zwethkade Zuid (bron: gemeente Midden-Delfland).

2.3 Beschrijving plan

Het plangebied bestaat uit een tuin met daarop een kas die deels is omgebouwd tot schuur. Het langwerpige duivenhok in het midden van het plangebied, nog reeds zichtbaar op luchtfoto's, is al verwijderd. Het plan houdt de sloop in van deze opstallen en de mogelijkheid tot de realisatie van een nieuwe woning in. Het stuk land is momenteel nog in gebruik als hobbytuin. Het voornemen is om over circa 2 jaar het stuk land, met de planologische mogelijkheid tot het bouwen van een nieuwe woning, te verkopen. Het plan voorziet dus in het vastleggen van het bouwrecht en in een later stadium het bouwplan verder uit te werken, dan wel de gronden te verkopen met het bouwrecht.

3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio’s
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema’s en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woning. Er is hiermee sprake van zeer geringe toename in stedelijkheid door het toevoegen van één woning. Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan heeft dit bestemminsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. De ontwikkeling is niet in strijd met rijksbelangen en is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen. Dit is gedefinieerd in de overzichtsuitspraak van de Raad van State 28 juni 2017; (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

Planspecifiek

Door onderhavige planologische ontwikkeling wordt er één woning toegevoegd. Het plan is hiermee niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling van 12 woningen of meer. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek
Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -beleid Zuid-Holland

De provincie heeft op 1 april 2019 de omgevingsvisie vastgesteld. De nieuwe omgevingswet die naar verwachting in 2022 defintief vastgesteld wordt schrijft voor dat een provincie één omgevingsvisie en één omgevingsverordening heeft. De omgevingsvisie is de opvolger van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. In de omgevingsvisie zijn meerdere beleidsvisies gebundeld. Het gaat om de volgende plannen: de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm), het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww), het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer, de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).
De omgevingsvisie omvat inhoudelijk geen grote wijzigingen ten opzichte van het voorgaande beleid. Ook is de digitale beschikbaarheid van het beleid via de digitaal raadpleegbare kaarten weer een wezenlijk onderdeel van het beleid.

In de Omgevingsvisie zijn zes ambities gedefinieerd. Het zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Het zijn abstracte ambities die bij specifieke opgaven ook tot conflicterende belangen kunnen leiden. Juist de confrontatie in opgave zal leiden tot knelpunten maar ook tot kansen om de opgaven verder te helpen. De zes ambities zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Naast de ambities is het algemene doel van de omgevingsvisie het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in provincie. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen verstaan. Het bestaande beleid is hiervoor gebundeld in de Omgevingsvisie. Vervolgens wordt met het oog op de omgevingswet dit verder ontwikkeld. Er komt een omschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in de drie Deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in het internationale netwerk. Daarnaast komt er een leefomgevingstoets. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Tot slot wordt een concrete uitwerking van het beleid opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De Omgevingsvisie maakt gebruik van de reeds bestaande integrale kwaliteitskaart opgebouwd uit vier onderliggende kaarten. Dit instrument wordt verder gebruikt in zowel de visie als de verordening. Vanuit de kaart volgen onder andere bepalingen in de verordening (‘handelingskader ruimtelijke kwaliteit’). Voor ontwikkelingen blijft het ‘ja, mits-beleid’ gelden: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Zoals aangegeven is in de Omgevingsvisie veel beleid overgenomen en samengevoegd. Het beleid zal met het daarvoor opgesteld instrumentarium, Monitor en Evaluatie Omgevingskwaliteit geactualiseerd worden. Hierbij is het uitgangspunt dat niet al het beleid in één keer geactualiseerd wordt maar op basis

van specifieke aanleidingen. Het samenvoegen van het beleid heeft tot een opsomming van twaalf beleidskeuzes geleid:

- Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving;
- Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren;
- Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
- Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen;
- Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
- Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen;
- Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
- Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond;
- Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen;
- Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
- Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.

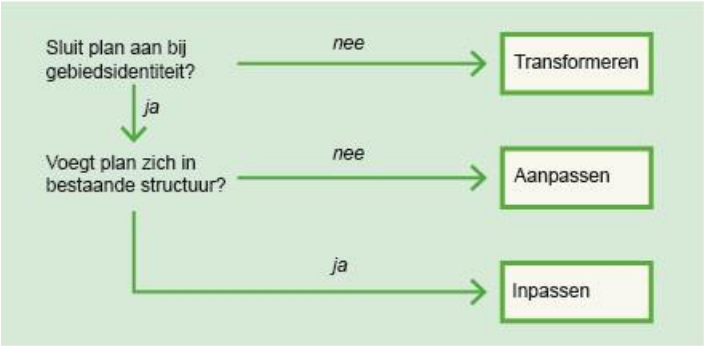
Van alle beleidskeuzes is aangegeven op basis van welke specifieke beleidsdocumenten die gebaseerd zijn. Deze beleidsdocumenten zijn allemaal apart digitaal beschikbaar gesteld.

Planspecifiek
Het plan betreft de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning. Uit de beleidsanalyse blijkt niet dat de ontwikkeling in strijd is met provinciaal ruimtelijk beleid of de Ladder. Het plan geeft invulling aan de beleidskeuze van een zorgvuldig ruimtegebruik. Ten tweede verbetert het plan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld bij de beleidskeuze over het zorgen voor een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Het plan draagt zodoende concreet bij aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland
De omgevingsverordening is gelijk met de omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld. De verordening bevat bindende ruimtelijke regels waar de provincie en gemeenten in Zuid-Holland zich aan moeten houden. De doorwerking van de regels is uitgewerkt doordat bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen niet in strijd mogen zijn met de verordening. De verordening wordt met een digitale kaart beschikbaar gesteld om per locatie direct inzichtelijk te krijgen welke beleidsregels van toepassing zijn op de specifieke locatie.

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plekgebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit).

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Planspecifiek

Voorliggend plan voegt zich in de bestaande structuur en kan daarmee ingepast worden.

"*Inpassing betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknapbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.*"

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning. De nieuw te bouwen woning zal zich schikken naar de dominante materialisatie en karakteristieken van de bestaande bebouwing in de omgeving. Gezien het kleinschalige karakter van het plan zullen de bestaande structuren en kwaliteiten van het gebied niet tot nauwelijks veranderen. Desalniettemin is een zorgvuldig inrichtingsplan ontworpen waarin met het ontwerp aansluiting is gezocht bij de reeds aanwezige ruimtelijke structuren van het gebied.

3.2.3 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

Voor het grondgebied van de gemeente en een deel van omliggende gemeenten is in overleg met belanghebbenden een integrale gebiedsvisie opgesteld (september 2005). Daarin is als streefbeeld opgenomen dat het Midden-Delflandgebied nog sterker dan nu een waardevol open groengebied moet zijn in de drukbevolkte Zuidvleugel van de Randstad. Als vervolg op de gebiedsvisie is het **Landschapsontwikkelingsperspectief (LOP)** Midden-Delfland in 2009 opgesteld. Het LOP brengt de huidige kwaliteiten in beeld en geeft de gewenste economische, ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen voor Midden-Delfland aan. Dit is voor alle 19 polders in het Midden-Delflandgebied uitgewerkt.

Het LOP vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) en projecten.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in het gebied van het LOP. Er is dus geen intentie om hier het landschap verder te ontwikkelen. De planlocatie is echter nabij de aangegeven ecologische verbindingszone van het LOP gelegen. Deze ecologische verbinding langs de Zweth bestaat uit moeras- en rietvegetatie. Het is de ambitie om de bestaande moeras -en rietvegetatie te versterken en natuurvriendelijke oevers te ontwikkelen langs De Zweth. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op bovengenoemde ambitie omdat het de ecologische verbinding niet aantast. De ontwikkeling betreft immers de realisatie van een nieuwbouw woning op de reeds bestemde locatie Wonen. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het LOP.

Figuur 3. Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan, plangebied nabij zwarte pijl (bron: gemeente Midden-Delfland)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland

Op 26 oktober 20201 is de Omgevingsvisie 1.0 door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld. De omgevingsvisie 1.0 biedt antwoord op de verplichting vanuit de Omgevingswet voor alle gemeenten om een gemeentedekkende omgevingsvisie te hebben. Vanuit daar gaat de gemeente Midden-Delfland werken aan een omgevingsvisie 2.0 waarin verdere verdieping plaatsvindt en bestaande beleidskeuzes opnieuw tegen het licht worden gehouden.

De gemeente wil haar identiteit bewaken, versterken en uitdragen. De gemeente werkt daarbij vanuit de filosofie van Cittaslow en wil bijdragen aan het realiseren van de mondiale Sustainable Development Goals (SDG's) die de VN in 2015 heeft vastgesteld. Van groot belang is het daarom om het landschap en de dorpen met de daarin aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en erfgoed te behouden en beter herkenbaar en beleefbaar te maken. De gemeente koestert daarbij haar eigen identiteit, lokale verschillen, de menselijke maat en het menselijke tempo, het agrarische karakter, de openheid en de rust en stilte.

De Omgevingsvisie 1.0 is, voor zover dat mogelijk is, een beleidsarme visie om strijdigheden te mijden met overige omgevingsvisies en de opgaven van ketenpartners. Wel zijn er ambities en doelstellingen in de Omgevingsvisie 1.0 opgenomen.

Voor wonen wordt een kwantitatieve opgave benoemd om rustige, dorpse woonmilieus te realiseren en dit zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied in te passen. De samenstelling van de woningvoorraad dient afgestemd te worden op een goede balans van de woningcategorieën. Bij nieuwe woningontwikkelingen in het buitengebied dient er voldoende aandacht te zijn voor de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit.

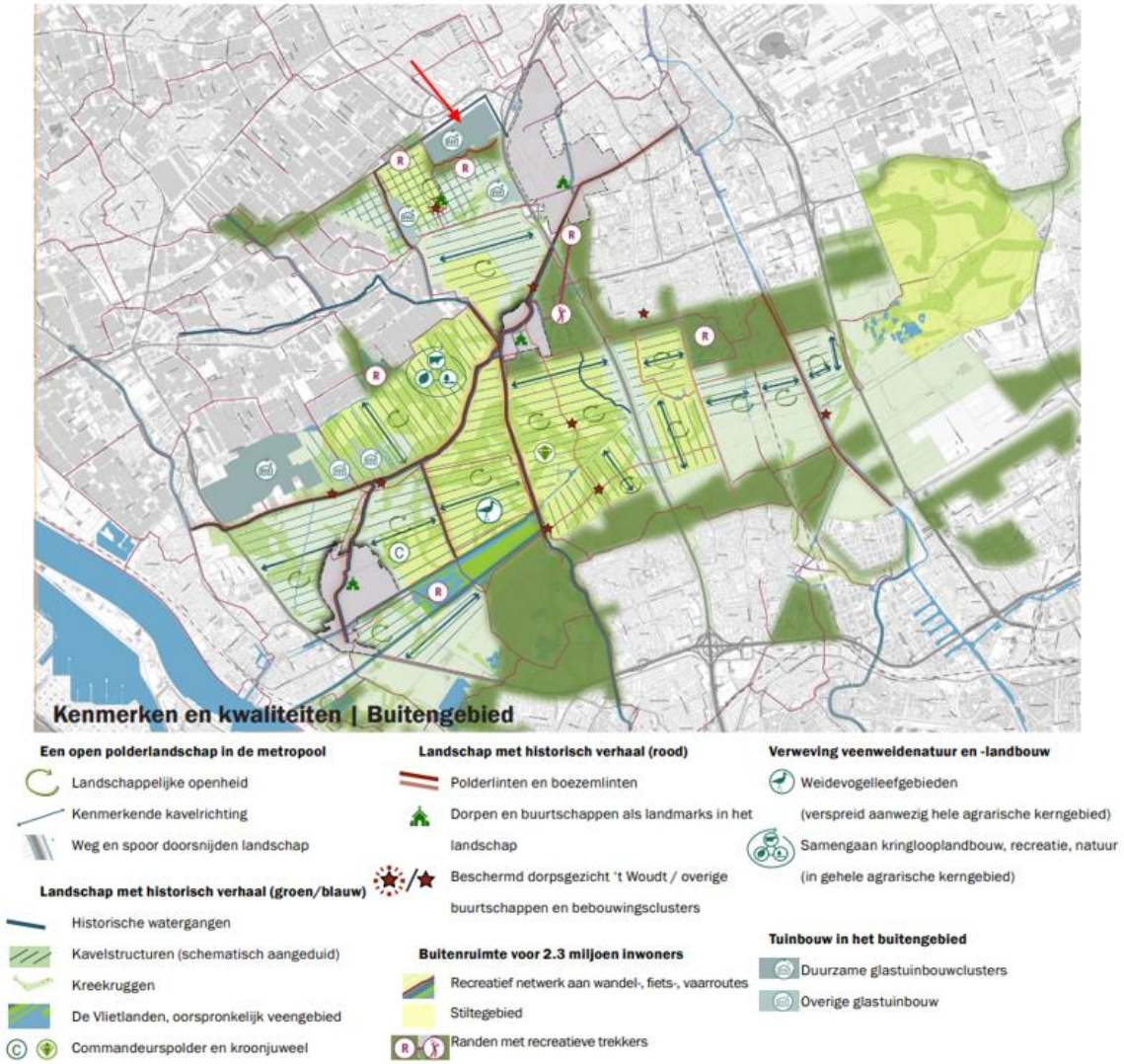
Het buitengebied van Midden-Delfland, waar het plangebied onder valt, heeft grotendeels de status van Bijzonder Provinciaal Landschap. De bestuurlijke opdracht van de gemeente is om het Waardevol Bijzonder Provinciaal Landschap te behouden en te versterken. Voor het BPL zijn in de Omgevingsvisie vier kernkwaliteiten benoemd:

1. een open polderlandschap in de metropool;
2. een landschap met een historisch verhaal;
3. een buitenruimte voor ruim twee miljoen mensen
4. de verweving van veenweidelandbouw en veenweidenatuur.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een groot glastuinbouwcluster dat onderdeel uitmaakt van het buitengebied maar een geheel ander beeld dan het BPL vertoont (zie navolgende afbeelding). Desalniettemin maakt het plangebied onderdeel uit van een cultuurhistorisch gebied dat gekenmerkt wordt door, voor zover nog mogelijk, een open polderlandschap. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen waardevolle cultuurhistorische ensembles behouden te blijven en beter zichtbaar te worden gemaakt. Nieuwe bebouwing dient gesitueerd te zijn in de bestaande structuur van linten.
Het plangebied is gelegen aan de Zweth en maakt deel uit van een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Binnen dit ensemble geldt een hoge belevingswaarde van de Woudse Droogmakerij, de Zweth en vlietlandjes.

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning. De planlocatie kent reeds de bestemming Wonen. De beoogde ontwikkeling voorziet in het zeer beperkt toevoegen van woonvoorraad waarbij een goede inpassing in de omgeving van de ontwikkeling centraal staat. Hierbij worden de bestaande zichtlijnen naar achteren niet aangetast. Het plan is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie 1.0.



Figuur 4. Kenmerken en kwaliteiten buitengebied, plangebied aangeduid met rode pijl (bron: gemeente Midden-Delfland).

3.3.2 Woonagenda

In maart 2017 is de woonagenda Midden-Delfland voor de periode 2016-2020 door de gemeente vastgesteld. Met deze woonagenda geeft de gemeente nadere invulling aan de in de woonvisie 2010-2025 geformuleerde doelstellingen. De woonagenda voorziet in de behoefte aan aanscherping en concreter maken van de woonvisie, vooral ten aanzien van de drie dorpen. De woonagenda is het ambitiedocument voor de komende jaren: 2016-2020.

Ten aanzien van diversiteit en keuzevrijheid is de volgende ambitie opgenomen in de woonagenda.

"Inzetten op het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod, zodat inwoners in Midden -Delfland wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente en zoveel mogelijk binnen het eigen dorp. Ook wil de gemeente mensen meer mogelijkheden bieden om zelf invloed uit te oefenen op de indeling of het ontwerp van de woning."

Planspecifiek

De woonagenda is in eerste instantie vastgesteld voor de jaren 2016 tot 2020. Er is echter nog geen nieuwe woonagenda vastgesteld. Derhalve wordt voor dit plan nog getoetst aan de woonagenda voor

2016-2020. Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonagenda omdat het invulling geeft aan een divers woningaanbod. Het plan voorziet in de realisatie van een woning in de dure koopsector (vrijstaande woning). In Den Hoorn zijn relatief weinig woningen beschikbaar in deze sector. De ontwikkeling betreft een initiatief van een particulier en is derhalve in lijn met de doelstelling van de gemeente om mensen meer mogelijkheden bieden om zelf invloed uit te oefenen op de indeling of het ontwerp van de woning. Door het realiseren van ruimere vrijstaande woningen kunnen mensen die een volgende stap willen maken in hun wooncarrière een groter huis kopen. Hierdoor ontstaat doorstroming wat bijdraagt aan het vrijmaken van starterswoningen wat eveneens een doel is in de woonagenda.

3.3.3 Toeristisch recreatief beleidskader Midden-Delfland 2012

In het gemeentelijk toeristisch recreatief beleidskader (nov. 2012) is aangegeven dat in Midden-Delfland de afgelopen jaren er meer aandacht is voor recreatieve verblijfsvoorzieningen. De logies-accommodatie hebben aantrekkingskracht op recreanten die Midden-Delfland én de stad bezoeken. Ook de zakelijke markt weet deze accommodaties steeds vaker te vinden. Verblijfsvoorzieningen zijn er in vele soorten en maten: kamperen bij de boer, een natuurkampeerterrein, een bed & breakfast, appartementen, een hotel, etc. In Midden-Delfland is er ruimte voor al deze vormen van verblijfsvoorzieningen. Kleinschalige verblijfsvoorzieningen passen bij het agrarisch kerngebied en in de dorpen. Binnen de poorten (gebieden op het snijvlak tussen stad en land) is ruimte voor grotere accommodaties.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt in de randzone van het glastuinbouwgebied. De planlocatie is niet in gebruik voor recreatief gebruik maar wordt momenteel gebruikt als hobbytuin. De voorgenomen ontwikkeling voorziet tevens in een woonbehoefte en geen recreatieve behoefte. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die effect hebben op het toeristisch / recreatief karakter van het gebied.

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden’.

Figuur 5. Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft de enkelbestemming Wonen. Binnen de bestemming is één woning toegestaan. Het perceel kent geen dubbelbestemmingen. Rondom het plangebied, ter plaatse van de glastuinbouwbestemmingen, is de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – glas’ opgenomen. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn in principe geen woningen toegestaan. Voorliggend plan voldoet hieraan.

De sloop van de opstallen en het bouwen van een nieuwe woning is niet in overeenstemming met de enkelbestemming Wonen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw postzegel bestemmingsplan vereist. Een postzegelplan is een variant op het bestemmingsplan die betrekking heeft op een kleiner gebied, in dit geval één perceel. Bij een postzegelplan geldt dezelfde procedure als bij een bestemmingsplan. Voorliggend postzegelbestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woning. Hierbij is het streven om het bouwrecht vast te leggen en in een later stadium het bouwplan verder uit te werken, dan wel de gronden te verkopen met het bouwrecht.

3.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van Rijks- en provinciaal beleid is het plan dermate kleinschalig dat er geen directe relatie is met dit beleid. Tot slot past het plan niet in het vigerend bestemmingsplan omdat de enkelbestemming Wonen geen twee woningen toestaat. Voorliggend plan voorziet dan ook in een nieuw (postzegel) bestemmingsplan om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Milieueffectrapportage (M.E.R.)

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)mer noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk);
- Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r..

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

In voorliggend plan is sprake van het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woning op gronden waar thans een woonbestemming rust. Er wordt dus een zeer beperkte nieuwe woonvoorraad toegevoegd. Op basis van het Besluit m.e.r. is in dit geval sprake van een stedelijke ontwikkeling (categorie D 11.2). Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Figuur 7: Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (Bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage).

Omdat de grenzen van de Categorie C en D niet overschreden worden, is sprake van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. Er kan derhalve geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.
Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.
In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek
Voorgenomen ontwikkeling houdt geen wijziging van de bestemming in. De bestemming Wonen betreft een milieugevoelige functie die al reeds van toepassing is op het plangebied. Om het plangebied heen liggen voornamelijk woonbestemmingen en ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ bestemmingen.

Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen wordt als richtlijn conform de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) categorie 2 toegepast. Voor vrijstaande woningen welke verspreid liggen in de glastuinbouwgebieden moet een afstand van 10 meter aangehouden worden. Als afstandsmaat tussen een enkele woning en de bestemmingsgrens "Glastuinbouw" wordt 12,5 meter aangehouden. Deze afstandsmaat is afgeleid van het Besluit Glastuinbouw, waarin een maat van 10 meter is genoemd. In verband met de mogelijkheid om bij een woning 2,5 meter vergunningsvrij aan te bouwen is de totale aan te houden afstand 12,5 meter. De afstand van een hoofdgebouw plus de aan-en uitbouwen tot de bestemmingsgrens van de bestemming “Agrarisch- glastuinbouw” moet dus ten minste 12,5 meter bedragen. Tussen de dichtstbijzijnde kas en het plangebied is een watergang gesitueerd met een breedte van 9,9 meter. Deze watergang dient als een natuurlijke ‘barrière’ tussen achtergelegen kassen en het plangebied. De minimale afstand van 12,5 meter is ook juridisch geborgd in de regels.
Met de afstandsmaat van 12,5 meter is een goede ruimtelijke- en milieu hygiënische inpassing gewaarborgd. De omliggende bedrijven moeten in de huidige situatie al reeds rekening houden met de gevoelige functie van het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan is beoordeeld dat voor de woonbestemming op deze plek sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Spuitzones en bestrijdingsmiddelen
De bestemming glastuinbouw die achter het plangebied is gelegen is bedoeld voor het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven. Er zijn ter plaatse van deze bestemming hoofdzakelijk kassen en bijbehorende bouwwerken en bedrijfswoningen mogelijk. Binnen deze bestemming is geen open teelt waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt mogelijk. Er is derhalve geen sprake van het optreden van drift.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning. Een woning is een geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek is voor de nieuwe woning uitgevoerd om aan te tonen dat hier de geluidsnormen niet overschreden worden, zie bijlage 1. Omdat er op dit moment nog geen bouwplan ligt voor de nieuwe woning is bij het akoestisch onderzoek uitgegaan van het bouwvlak zoals ingetekend op de verbeelding. De conclusie van het onderzoek luidt:

'De geluidbelasting op de gevels van een nieuw te realiseren woning aan de Zwethkade Zuid 11 te Den Hoorn bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op de N211 maximaal Lden=48 dB. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Veenakkerweg bedraagt maximaal 35 dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, wordt niet overschreden. Het plan voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.'

Gezien bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Flora en Fauna

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermings-bepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.4.1 Gebieds-en soortbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek
Voor voorliggend plan zal bebouwing gesloopt, zullen bomen gekapt en bosschages verwijderd worden. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijk effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Middels een ecologische quickscan is de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied voor deze soorten in kaart gebracht, zie bijlage 2. De conclusie uit het flora-en fauna onderzoek luidt:

Soortenbescherming
'De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).'

Gebiedsbescherming
'De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een gebied beschermd onder beschermingscategorie 1 en 2 en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, 'nee, tenzij'-toets en/of AERIUS stikstofberekening is niet noodzakelijk.'

Houtopstanden
'*In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.'*

Uitvoerbaarheid
'De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Daarnaast dienen schroef heipalen te worden toegepast óf dienen de heiwerkzaamheden buiten de kwetsbare periode van de huismus (september tot en met februari) uitgevoerd te worden om verstoring van huismussen uit de directe omgeving te voorkomen.'

In de quickscan worden de volgende te treffen maatregelen aangedragen om te voorkomen dat de beoogde ontwikkeling leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden:

- *Om verstoring op huismussen uit de directe omgeving van de planlocatie te voorkomen dient gebruik gemaakt te worden van schroef heipalen óf dienen de heiwerkzaamheden buiten de kwetsbare periode van de huismus (september tot en met februari) uitgevoerd te worden;*
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht);*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige;*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang*

uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel);

- *De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.*

Geconludeerd kan worden dat onderhavig plan in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is zonder het veroorzaken van negatieve effecten op beschermde natuurwaarden. Nadere bepalingen, waaronder het moment van heien en/of gebruik van schroef heipalen valt goed te reguleren in de voorwaarden voor de omgevingsvergunning voor bouwen.

4.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update oktober 2020).

Op 10 maart 2021 is een nieuwe Stikstofwet vastgesteld en op 18 juni 2021 het besluit gepubliceerd die de wet nader uitwerkt. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Als gevolg van deze maatregelen gelden er nieuwe uitgangspunten voor een stikstofberekening. Zo hoeft de bouwfase niet meer meegenomen te worden in de berekening, enkel nog de gebruiksfase. Het besluit over deze wet is per 1 juli 2021 inwerking getreden.

Planspecifiek

In navolgende afbeelding is een overzicht van nabijgelegen Natura 2000-gebieden weergegeven.

Figuur 6. Overzicht Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (bron: Aeriuscalculator).

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen beschermde natuurgebied betreft Solleveld & Kapittelduinen, gelegen op een afstand van circa 9 kilometer ten westen van de planlocatie. Het beschermde natuurgebied Meijendel & Berkheide ligt op circa 11 kilometer ten noordwesten van de planlocatie. Alle overige beschermde natuurgebieden liggen op meer dan 15 kilometer afstand van het plangebied.
Uitgesloten dient te worden dat het plan niet leidt tot significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige gebieden. Omdat de nieuwe woning gasloos gebouwd zal worden bestaat de toename van stikstof in de gebruiksfase enkel uit de toename als gevolg van het autoverkeer. Voor één woning is deze toename verwaarloosbaar.

De conclusie is derhalve dat de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een (significante) toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is voor het plan dan ook geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering en exploitatie van het plan.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woning. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie uit het onderzoek luidt:

'Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *De bovengrond is licht verontreinigd met enkele individuele zware metalen en OCB.*

Plaatselijk is de bovengrond tevens licht verontreinigd met PCB;

- *De ondergrond is licht verontreinigd met enkele individuele zware metalen en PAK;*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen.*

De hypothese verdacht voor bodemverontreiniging wordt bevestigd, aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. Echter, de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.'

Er kan geconcludeerd worden dat ondanks er licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond, er geen aanleiding is tot het instellen van nader onderzoek in het kader van voorliggende bestemmingsplanwijziging. Echter in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen dient nog een onderzoek naar asbest plaats te vinden. Dit wordt juridisch geborgd in de regels van voorliggend bestemmingsplan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Geconcludeerd kan worden dat het aspect Bodem geen belemmering vormt voor voorliggende bestemmingsplanwijziging.

4.6 Luchtkwaliteit

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. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Advieswaarde** (WHO)
Stikstofdioxide (NO2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	10 µg / m³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m³	
Fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³	15 µg / m³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m³	
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m³	5 µg / m³

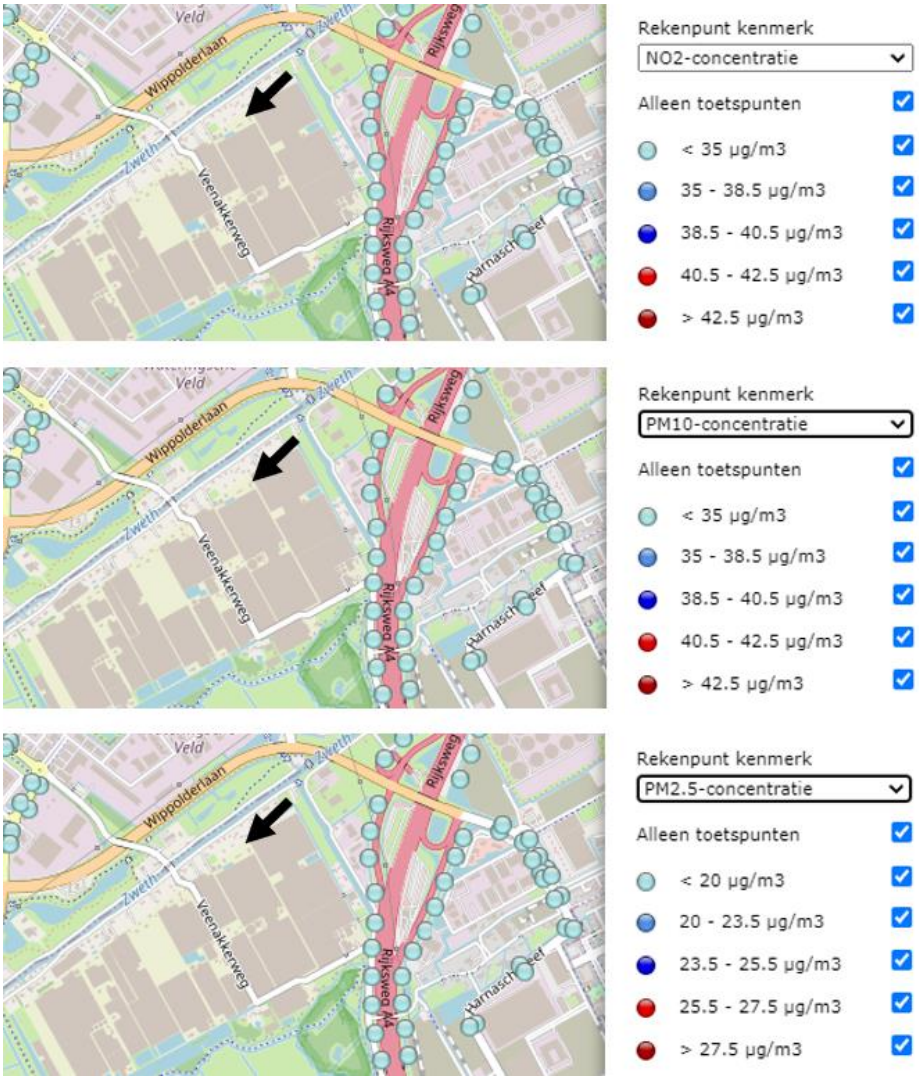
Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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 NO_2 en PM_{10}.

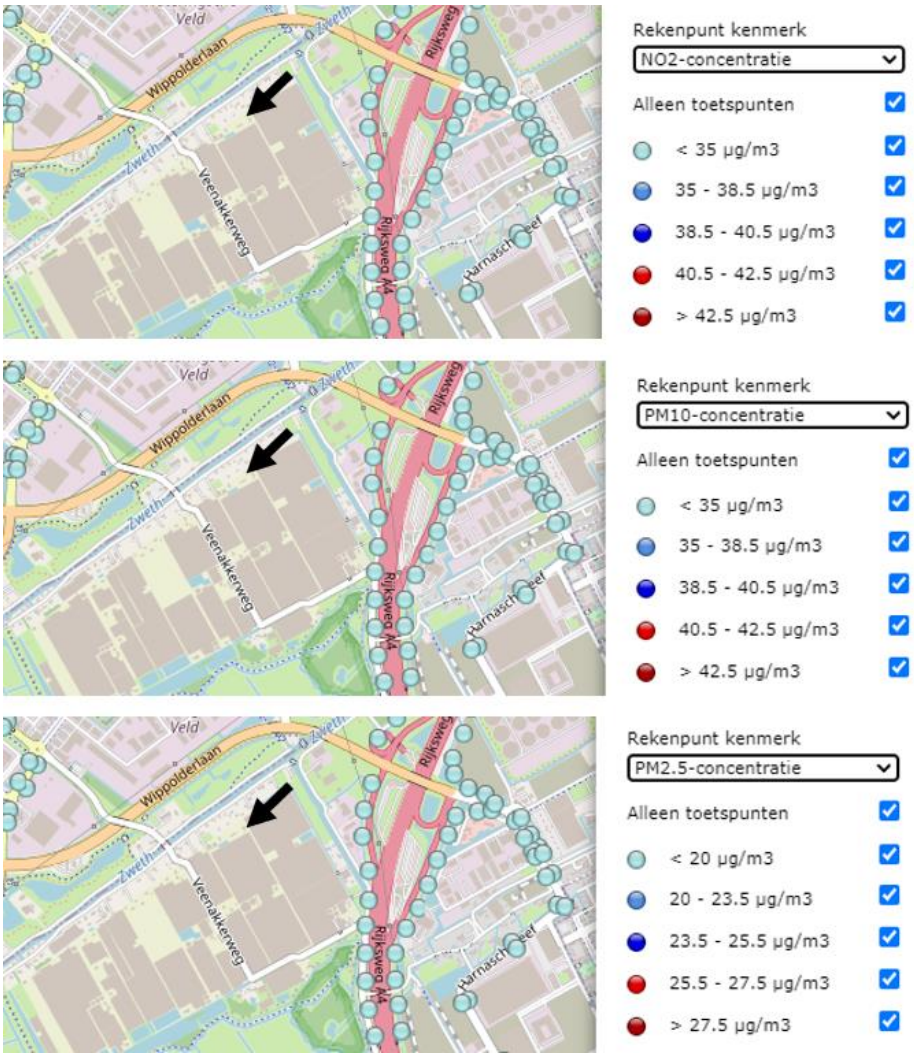
Planspecifiek

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.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site https://www.nsl-monitoring.nl geraadpleegd.



Figuur 7. Concentraties stikstof, fijnstof PM^{10} en fijnstof $PM^{2,5}$ in 2020. Plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool).



Figuur 8. Concentraties stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5 in 2030. Plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool).

De concentraties in 2020 en 2030 blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM_{10}) van 15 microgram per kuub, en 5 microgram per kuub voor $PM_{2,5}$ wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

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

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; *(Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen)*
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.
Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.
Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op

basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd, zie de navolgende afbeelding.

Figuur 9. Uitsnede risicokaart plangebied nabij pijl (bron: risicokaart).

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De kaart geeft aan dat er diverse veiligheidsrisicobronnen in de omgeving aanwezig zijn. Zo is de A4 een transportroute van gevaarlijke stoffen. De A4 is op circa 630 meter afstand gelegen ten opzichte van het plangebied. Uit de bijlage van het Basisnet blijkt dat er over de A4 ten hoogte van Den Hoorn stoffen binnen de stofcategorie GF3 worden vervoerd. GF3 zijn brandbare gassen en kennen ter hoogte van Den Hoorn een invloedsgebied van 355 meter begrensd door de 1% letaliteitsafstand. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van de A4.

Op circa 248 meter afstand is de Wippolderlaan (N211) gesitueerd. Over de Wippolderlaan vindt tevens vervoer van brandbare gassen (GF3) plaats. Het plangebied is wel binnen het invloedsgebied (355 meter) van deze weg gelegen en daarom dienen de risico's als gevolg van de transporten met brandbare gassen (GF3) over de Wippolderlaan meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Risicovolle inrichtingen

Aan de A4 ligt een BP tankstation met een LPG tank. Het LPG-tankstation vormt gezien de afstand (570 meter) geen belemmering voor voorliggend plan. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied en daarom hoeft deze risicobron niet nader in beschouwing te worden genomen.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Ten slotte ligt er ten oosten van de A4 een buisleiding op circa 800 meter afstand. Dit betreft de hoofdaardgastransportleiding A-517 van de Gasunie. Ten westen van het plangebied is de hoge druk aardgasleiding A-617 gesitueerd, op circa 890 meter afstand. Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kan overschrijden. Gesteld kan worden dat de 1% letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen 580 meter bedraagt (*Handboek buileiding in bestemmingsplannen - geactualiseerde versie 2016).* Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het

plan: de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor voorliggend plan en er is geen verantwoordingsplicht aan de orde.

Hoogspanningsleidingen
Ten noorden en ten oosten van het plangebied zijn twee hoogspanningslijnen gesitueerd (respectievelijk spanning: 380 kV; 2 x 95 meter indicatieve zone en spanning: 280 kV, 150 kV, 2 x 95 meter indicatieve zone). Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszones van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Uitwerking verantwoordingsplicht Wippolderlaan
Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Wippolderlaan dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met een BLEVE-scenario. BLEVE is de afkorting voor 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Bestrijdbaarheid / beheersbaarheid
Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.
Een warme BLEVE kent enige ontwikkeltijd. Over het algemeen is de druk in de tank na 10 tot 30 minuten dusdanig hoog dat de tank bezwijkt. Een warme BLEVE kan voorkomen worden door het tijdig alarmeren van de brandweer. De brand bij de tank kan geblust worden en de tank worden gekoeld. Vanwege eigen veiligheid van het brandweerpersoneel zal dit lang niet altijd mogelijk zijn.

Zelfredzaamheid
Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt, waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. In voorliggend plan kan het plangebied naar verschillende richtingen worden ontvlucht. Over de Zwethkade Zuid kan zowel via oostelijke als westelijke richting worden gevlucht van de ongevalsplek af.

Risico-communicatie
De zelfredzaamheid van personen kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie. Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Haaglanden
Op 9 mei 2022 heeft de VRH advies gegeven. De VRH geeft aan dat voorliggend plan niet voor significante toe- of afname van het veiligheidsrisico zal zorgen. Ze wijzen in verband met de risicobronnen Rijksweg A4 en de N211 op de notitie 'Advisering EV – Veiligheidsregio Haaglanden – invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen' (versie 2.3, 11 mei 2021). Verder geven ze aan dat er bij verdere planuitwerking aandacht moet worden besteed aan de brandveiligheid. Hiervoor kan contact worden gezocht met de veiligheidsregio.

Voor het aspect Externe Veiligheid kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten optreden. Ten eerste er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied. Voor het groepsrisico geldt dat het aantal personen in het plangebied zal toenemen door de toevoeging van één extra woning. Er

kan echter worden geconcludeerd dat het effect van het per saldo toevoegen van één woning op het groepsrisico nihil is. Het plangebied is in het invloedsgebied gelegen van brandbare gassen die over de Wippolderlaan vervoerd worden. Er is in deze paragraaf nader ingegaan op het maatgevend scenario en een verantwoording opgenomen.

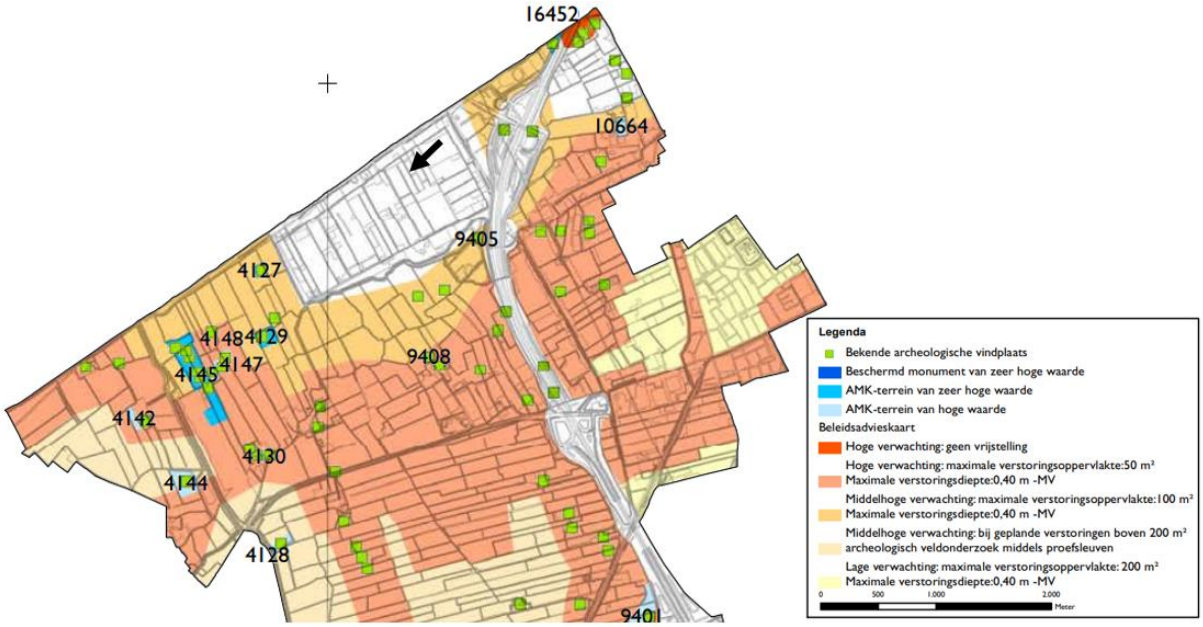
Geconcludeerd kan worden dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.
In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.
Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek
Monumentale bouwwerken en beschermd zicht
Voorliggend plan betreft geen wijzigingen aan een monumentaal bouwwerk of aantasting van een beschermd zicht.

Archeologie
De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart van Midden-Delfland geeft aan dat de Zwethkade en het achterliggende glastuinbouwgebied geen archeologische verwachtingswaarde heeft (zie onderstaande afbeelding). Voor voorliggend plan zal de ondergrond geroerd worden. Op basis van de beleidsadvieskaart kan echter worden geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Tevens is in het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

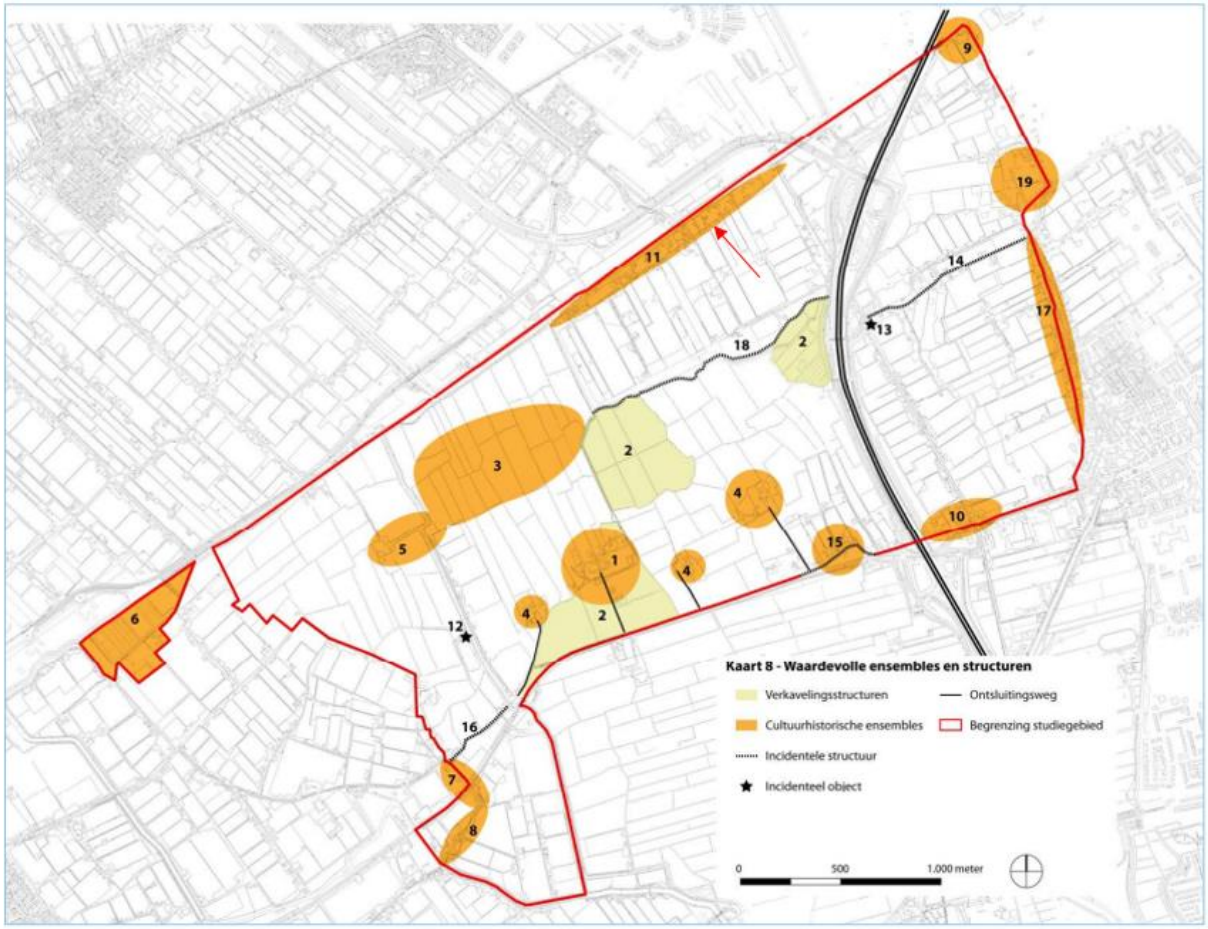


Figuur 10. Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Midden-Delfland, plangebied aangegeven met zwarte pijl (bron: Gemeente Midden-Delfland).

Cultuurhistorisch landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol ensemble (zie navolgende afbeelding). Binnen dit ensemble geldt een hoge belevingswaarde van de Woudse Droogmakerij, de Zweth en vlietlandjes.

Kenmerkend voor dit ensemble is de mate van openheid. Voorliggend plan tast deze openheid niet aan. De woning die binnen het plangebied planologisch wordt mogelijk gemaakt past zich in achter bestaande bebouwing die zich ten noorden van het plangebied bevindt. Hierbij worden de aanwezige zichtlijnen naar achteren gewaarborgd door (o.a.) op te nemen dat het hoofdgebouw minimaal 4 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde zijde van de erfontsluitingsweg gebouwd mag worden. De voorgevel van het hoofdgebouw dient hierbij georiënteerd te zijn op de erfontsluitingsweg.



Figuur 11. Waardevolle ensembles en structuren, plangebied aangeduid met rode pijl (bron: Stichting Midden-Delfland is Mensenwerk).

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect Archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^{e} eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^{e} eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^{e} eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.
Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021
Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap van Delfland
In het Waterbeheerplan 2016-2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap , heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en samen met gemeenten werken wij 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 en werken we aan het waterbewustzijn om draagvlak te vergroten.

Ambities:
- Zoet water is van levensbelang en daarom is het belangrijk dat iedereen zuinig omgaat met water en zorgt dat het water schoon blijft.
- We willen gezuiverd afvalwater hergebruiken en zorgen dat water langer in het gebied bewaard blijft voor droge tijden.
- Klimaatverandering leidt vaker tot langdurige droogte en heftiger regenbuien. Om de stad klimaatbestendig te maken zoeken we met partijen naar slimme manieren om water langer vast te houden zonder dat het tot overlast leidt.
- Om de waterkwaliteit te verbeteren neemt Delfland verschillende maatregelen en controleren we nog beter op illegale lozingen. Het water in zwemplassen moet tijdens warme dagen vrij zijn van blauwalgen en bacteriën.
- Door samen te werken kunnen we ook kosten besparen. Bij elke ontwikkeling willen we kijken welke kansen er zijn om het watersysteem toekomstbestendiger te maken.

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op

evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht. De actuele versie van de handreiking is te vinden op de website van Delfland en via deze link: http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/.

Planspecifiek

De waterparagraaf is op 31 januari 2022 toegestuurd naar het Hoogheemraadscap. Het Hoogheemraadschap heeft een aantal aandachtspunten meegegeven met het verzoek deze te verwerken. Deze punten zijn verwerkt in het stuk.

Het plangebied is gelegen nabij een regionale waterkering (zie navolgende afbeelding). Regionale waterkeringen kennen een bijbehorende klassenindeling die het beschermingsniveau van de waterkering aan de achterliggende polder moet geven. Dit beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een kans op een maatgevende belasting van de waterkering waartegen de waterkering bestand moet zijn. In dit geval is het plangebied deels gelegen in de regionale waterkering klasse III met een gemiddelde overschrijdingskans van 1 in de 100 jaar.

Niet-waterkerende objecten en ander medegebruik van de waterkering kunnen de kans op falen van de waterkering aanzienlijk vergroten. De beoogde ontwikkeling is zoals reeds vermeld niet binnen de beschermingszone of het waterstaatwerk zelf gelegen. Desalniettemin dient te worden verantwoord of en *hoe* onderhavig plan de waterhuishouding van het plangebied en omliggende gronden beïnvloed.

Figuur 12. Uitsnede Legger Hoogheemraadschap Delfland, plangebied in rood kader (bron: hhdelfland).

Rondom het plangebied zijn een aantal watergangen gelegen. Van deze watergangen zijn er twee reeds verbreed ten behoeve van watercompensatie. Deze twee secundaire watergangen zijn circa 10,4 meter breed (de watergangen ten oosten en noordoosten van het plangebied) en dienen onderhouden te worden door aanliggende eigenaren. De watergang in het noorden is niet verbreed. Dit betreft een primaire watergang en deze wordt onderhouden door het Hoogheemraadschap.

Afvoer vuilwater
In voorliggend plan betreft het enkel huishoudelijk afvalwater. Voor nieuwbouw wordt geadviseerd om een gescheiden aansluiting aan te bieden, indien dit nog niet aanwezig is, zo kan in de toekomst wanneer de riolering vervangen wordt voor een gescheiden stelsel worden gekozen.

Afvoer hemelwater en verhard oppervlak
Het waterbeleid van het Hoogheemraadschap schrijft een watercompensatie voor wanneer het verhard oppervlak toeneemt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woning in het plangebied. Hierbij is een bouwvlak van 100 m^2 opgenomen. Tevens is ervan uitgegaan dat er binnen het plangebied een schuur/bijgebouw wordt gerealiseerd van circa 25 m^2. In paragraaf 4.10 is bepaald dat er 2 parkeerplaatsen benodigd zijn, er wordt hierbij uitgegaan van 12,5 m^2 verharding per parkeerplaats. Daarnaast wordt er nog circa 75 m^2 verhard oppervlak in de vorm van bestrating in het plangebied voorzien. Op basis van deze oppervlakten (deels gebaseerd op de gemiddelde verhardingsoppervlakten van omliggende woningen) valt te concluderen dat het totaal verhard oppervlakte in het plangebied zal toenemen. In onderstaande tabel is een uiteenzetting hiervan weergegeven.

Onderdeel	**Huidige situatie (m^2)**	**Toekomstige situatie (m^2)**
Bebouwing	212	125
Erfweg	75	75
Overige bestrating	-	75
Parkeerplaatsen	-	25
Totaal verhard oppervlakte	287	300
Totaal onverhard oppervlakte	1.448	1.435
Totaal oppervlakte plangebied	1.735	1.735

Om de precieze watercompensatie te bepalen is de Watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland geraadpleegd.

In bijlage 4 is de ingevulde Watersleutel opgenomen. Uit de Watersleutel komt naar voren dat er 52 m^2 (19,7 m^3) aan waterberging in het plangebied dient plaats te vinden. De watercompensatie wordt planologisch geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting stelt dat op gronden met de bestemming Wonen het toevoegen van bebouwing en verharding slechts toegestaan is als voorzien is in de aanleg van voldoende waterberging. In dit geval dient er 52 m^2, gelijk aan 19,7 m^3 aan watercompensatie plaats te vinden. In de uiteindelijke omgevingsvergunning voor bouwen zal nader worden uitgewerkt hoe deze compensatie plaatsvindt (bijv. door het verbreden van omliggende sloten of het toepassen van infiltratiekratten).

Wateroverlast
Voorliggend plan is gelegen in het buitengebied. Het beschermingsniveau voor overstromingen is daarom gelijk aan dat van het buitengebied. Dit betekent dat het plangebied bij buien met een T= 25 mag inunderen.
Het waterpeil van het plangebied bedraagt -4,68 meter beneden NAP. Op basis van de AHN wordt inzichtelijk dat het maaiveld van het plangebied gemiddeld -3,35 meter beneden NAP bedraagt. Het verschil tussen het maaiveld en het grondwater bedraagt daarmee circa 1,33 meter. Het Hoogheemraadschap raadt aan om de toekomstige bebouwing op een verhoging aan te leggen om zo extra bescherming tegen wateroverlast te creëren. In de uiteindelijke aanvraag voor het bouwen zal hier nader aandacht aan moeten worden besteed. In voorliggend plan worden ondergrondse bouwwerken, zoals kelders, toegestaan. Ondergronds bouwen is aan beperkingen gebonden en niet zonder meer mogelijk. In de regels is tevens onder strijdig gebruik opgenomen dat ondergrondse bouwwerken enkel zijn toegestaan indien wordt aangetoond dat deze geen negatieve effecten hebben op het grondwater.

Beheer omliggende watergangen
Het plangebied is aan drie zijden ontsloten door watergangen. Voor het beheer van deze watergangen is het van belang dat er voldoende ruimte is om onderhoud uit te voeren. De omliggende watergangen zijn gemiddeld genomen breder dan 10 meter. In de Beleidsregel Dempen en Graven van het Hoogheemraadschap is opgenomen dat voor watergangen van meer dan 10 meter breed het onderhoud varend uit moet worden gevoerd. Hiervoor dient er een onderhoudsstrook te worden toegepast aan weerszijden van de watergang van 1 meter breed. Dit wordt planologisch geborgd door een artikel in de planregels op te nemen die borgt dat het niet toegestaan is om bouwwerken en of bouwwerken geen gebouwen zijnde te plaatsen binnen 1 meter van een watergang waardoor regulier onderhoud van de watergang niet meer mogelijk is. Voor varend onderhoud is tevens ruimte nodig om met het onderhoudsmateriaal in en uit het water te komen. Het plangebied biedt hier voldoende mogelijkheden toe.

Uitloging bouwmaterialen door regenwater
In voorliggend plan zullen geen uitloogbare of andere schadelijke materialen toegepast.

Klimaatadaptie
Het hoogheemraadschap heeft het Convenant Klimaatadaptief bouwen ondertekend in samenwerking met vele gemeentes. De gemeente Midden-Delfland heeft het Convenant ook ondertekend en heeft zich daarmee voor plannen waarvan zij zelf opdrachtgever is verbonden aan de afspraken.
Het streven is om invulling te geven aan de volgende ‘minimale eisen’:

Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouw, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving:

- 50 mm van een korte hevige bui (70 mm 1/100 jaar) op privaat terrein moet worden opgevangen en in 24-48 uur vertraagd worden afgevoerd (of neerslag gestuurd worden geleegd).
- In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (90 mm 1/250 jaar).

Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving:

- De inrichting van het gebied is op de verwachte grondwaterstanden en de beschikbaarheid van zoetwater tijdens droogte afgestemd.
- Er wordt naar gestreefd, dat 50% van de jaarlijks gemiddelde neerslag in het plangebied geïnfiltreerd wordt.

Het project wordt ontwikkeld op private gronden met een private initiatiefnemer. De initiatiefnemer is niet gebonden aan de afspraken uit het Convenant. Om deze reden is niet te zeggen hoe initiatiefnemer invulling zal geven aan het bovenstaande.

4.10 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Onderhavig plan leidt tot een toename in verkeersdruk omdat het woningaantal binnen het plangebied toeneemt. In de Nota parkeernormen Midden-Delfland 2020 (vastgesteld 26-02-2021) is het plangebied aangewezen als niet stedelijk. Voor de functie wonen in Den Hoorn voor een vrijstaande woning dient de volgende parkeernorm gehanteerd te worden:

- Vrijstaand / 2/1 kap 1,7 pp per woning

De totale parkeerbehoefte van het plangebied komt hiermee op 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het plangebied. In de planregels is als algemene gebruiksregel opgenomen dat de omgevingsvergunning pas kan worden verleend indien er in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied wordt voorzien. De ontsluiting van het terrein wijzigt niet.

Verkeersgeneratie

Er wordt vanuit gegaan dat de verkeersgeneratie in de huidige situatie nagenoeg nul betreft. De toekomstige verkeersgeneratie kan bepaald worden aan de hand van de kencijfers van het CROW. De planlocatie is gelegen in het buitengebied en is volgens de Nota Parkeernormen 2020 van de gemeente Midden-Delfland aangewezen als niet stedelijk. Volgens het CROW geldt voor het woningtype koop, huis, vrijstaand de volgende verkeersgeneratie:

- Koop, huis, vrijstaand 7,8 – 8,6 (gem. 8,2)

Wanneer de gemiddelde verkeersgeneratie vermenigvuldigd wordt met het desbetreffende aantal woningen kan de totale verkeersgeneratie worden bepaald. In dit geval wordt er planologisch één woning mogelijk gemaakt. Het aantal verkeersbewegingen neemt daarom toe met in totaal gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen. De zeer minimale toename in verkeersdruk door de realisatie van de woning wordt als zodanig geschat dat deze voldoende opgevangen kan worden binnen de huidige wegenstructuur.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren komen dan ook geen belemmerende voorwaarden.

4.11 Energietransitie en Duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma ‘Nederland Circulair in 2050’. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO2 uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw eisen) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als uitiliteitsbouw, voldoen aan de BENG eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woning binnen het plangebied. De wet VET is van toepassing op alle nieuw te bouwen bouwwerken. Dit houdt in dat alle nieuwbouw moet voldoen aan een gasloos gebruik. De woning dient derhalve gasloos te worden opgeleverd.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een extra woning binnen de reeds aanwezige bestemming Wonen mogelijk. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Glastuinbouwgebieden' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplan-vormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.
Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).
De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels
Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen. Voor de regels zijn de regels van het 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden' gebruikt, aangevuld met de ambtelijke randvoorwaarden van de gemeente Midden-Delfland. De regels zijn overgenomen en enkel niet relevante regels zijn verwijderd. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erfontsluitingsweg' opgenomen om de instandhouding van de huidige erfontsluitingsweg te garanderen én het gewenste doorzicht naar achteren te behouden.

6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden deels middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens is een anterieure overeenkomst, alsook daarin meegenomen planschade, gesloten met de initiatiefnemer van het plan. De anterieure overeenkomst is inhoudelijk akkoord bevonden maar dient nog te worden vastgesteld door het college. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatieverslag

Het plan is besproken met omwonenden. Er is door initiatiefnemer ter kennisneming medegedeeld dat voor het plangebied voorliggende bestemmingsplanwijziging doorlopen zal worden. Omwonenden hebben dit aangenomen en zijn verder niet met punten/suggesties gekomen. De volgende adressen zijn benaderd:

Zwethkade Zuid 11a
Zwethkade Zuid 11
Zwethkade Zuid 12
Zwethkade Zuid 13
Zwethkade Zuid 10
Zwethkade Zuid 9
Zwethkade Zuid 14
Zwethkade zuid 16
Zwethkade Zuid 4
Veenakkerweg 16

Vooroverleg

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.
De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.
Het voorontwerp bestemmingsplan is voor het wettelijk vooroverleg aangeboden aan de volgende instanties: Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Delfland (HvD) en Veiligheidsregio Haaglanden (VRH). De provincie gaf aan dat het plan niet hoefde te worden toegestuurd. HvD heeft aandacht gevraagd voor het Convenant Klimaatadaptatief Bouwen, wat is verwerkt in paragraaf 4.9. VRH heeft enkele aandachtspunten die zijn verwerkt in paragraaf 4.7.

7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wgh Zwethkade Zuid 11, Weel geluidadvies, PLA 2115, 20-10-2021
2. Quickscan Wet natuurbescherming Zwethkade Zuid 11b te Den Hoorn, Blom Ecologie B.V., Kenmerk: BE/2021/1044/r, 27 oktober 2021
3. Verkennend bodemonderzoek Zwethkade Zuid 11b, projectnummer: A7484, Mol Ingenieursbureau, 20 december 2021
4. Advies VRH - wettelijk vooroverleg mbt bestemmingsplan Zwethkade Zuid 11B, Veiligheidsregio Haaglanden, 2022041447114 ,09-05-2022
5. Watersleutel Zwethkade 11b, Plannenmakers, 11-10-2021