Bestemmingsplan

Zwethkade Zuid 54
Den Hoorn

Gemeente Midden-Delfland



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus:	vastgesteld
Identificatiecode:	NL.IMRO.1842. bp20Zwethkade54-va01
Datum:	8 december 2020
Contactpersoon Plannen-makers:	Dhr. C. Vaartjes en mevr. De Roos
Kenmerk Plannen-makers:	PM20008
Opdrachtgever:	Dhr. Ter Laak

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 Beschrijving plan 6

3 Beleidsmatige onderbouwing 7

3.1 Rijksbeleid 7

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid 8

3.3 Gemeentelijk beleid 11

3.4 Conclusie 14

4 Milieutechnische uitvoerbaarheid 15

4.1 Bedrijven en milieuzonering 15

4.2 Geluidhinder 15

4.3 Ecologie 16

4.4 Bodemkwaliteit 17

4.5 Luchtkwaliteit 17

4.6 Externe Veiligheid 19

4.7 Archeologie 21

4.8 Waterhuishouding 22

4.9 Verkeer en Parkeren 25

5 Juridische planbeschrijving 26

5.1 Plansystematiek 26

5.2 Opzet van de regels 26

5.3 De bestemmingen 27

6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid 28

6.1 Economische uitvoerbaarheid 28

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 28

7 Bijlagen 29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Zwethkade Zuid ligt het glastuinbouwgebied de ‘De Woudse Droogmakerij’. Dit is een tuinbouwgebied gelegen tegen de A4 en de N211. Het ligt vlak bij Delft en Den Haag. Het is een tuinbouwgebied van ruim 65 ha. Aan de noordzijde ligt de watergang de Zweth met daaraan de Zwethkade Zuid. Aan deze weg liggen veel woonbestemmingen. Dit zijn veelal voormalige tuinderswoningen die herbestemd zijn van bedrijfswoning naar reguliere woning. Het overgrote merendeel van de woningen langs de Zwethkade Zuid tegen het glastuinbouwgebied zijn momenteel dan ook bestemd als woning.
Voor de Zwethkade Zuid, een perceel van ca. 2.095 m^2, geldt nog de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw. Deze woning is reeds lang in gebruik als burgerwoning. In overleg met de gemeente is bepaald dat ook voor deze woning de bestemming omgezet kan worden. Om dit planologisch te regelen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridische regels en ruimtelijke onderbouwing om de ontwikkeling mogelijk te maken.

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 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 glastuinbouwgebied bevindt zich in het noorden van de gemeente Midden-Delfland en ligt tegen de grens van de gemeente Westland. Het gebied wordt globaal begrensd door de Zwethkade Zuid in het noorden, de Lotsweg in het oosten, de Veenakkerweg en het verlengde daarvan in het zuiden en de Zwethkade Zuid-zuid en het verlengde daarvan in het westen. De Zwethkade Zuid Zuid 54 ligt aan de noordkant van het glastuinbouwgebied, langs de Zweth.



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto. Plangebied in rood kader. (Bron: Google Earth)



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto met globale plangrens. (Bron: Google Earth)

2.2 Beschrijving plan

Het perceel van Zwethkade Zuid 54 heeft de bestemming Agrarisch – glastuinbouwgebied. Het agrarisch bedrijf is reeds lang beëindigd. Het voornemen is om de bestemming op de locatie te wijzigen naar Wonen. Deze bestemming komt veel voor bij de voormalige tuinderswoningen langs dit deel van de Zwethkade Zuid. Het voornemen is om op de locatie de bestaande woning te vervangen voor een nieuwe woning. De planvorming hiervoor bevindt zich nog in een beginstadium. Voorliggend plan betreft daarom enkel de bestemmingswijziging. Het bestemmingsplan vormt voor de toekomstige omgevingsvergunning het kader waarbinnen de nieuwe woning gebouwd kan gaan worden. Er wordt in deze fase van het plan dan ook niks gesloopt en of bijgebouwd. Het betreft enkel een planologische bestemmingswijziging.

3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Planspecifiek

Dit plan betreft het wijzigen van de bestemming van Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen voor 1 woning. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats op het perceel. Het raakvlak met het rijksbeleid is dan ook nihil en er ontstaat geen strijdigheid met de Structuurvisie.

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.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen.

Planspecifiek

Door onderhavige planologische ontwikkeling worden geen woningen toegevoegd. Het plan is dan ook 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 Zuid Holland (2019)
De omgevingsvisie is op 2019-02-20 door de Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. Op 20 april 2019 is de Omgevingsvisie in werking getreden en bevat samen met de **Omgevingsverordening Zuid-Holland** de kaders van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De visie vervangt de volgende beleidsstukken:

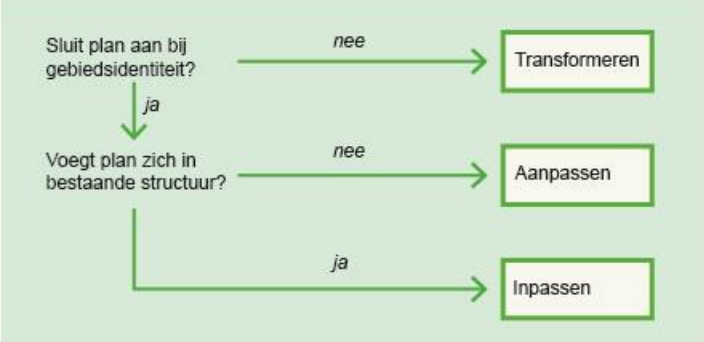
- provinciale ruimtelijke structuurvisie (Visie Ruimte en Mobiliteit, 2014)
- het milieubeleidsplan
- het regionale waterplan
- het verkeers- en vervoersplan
- de natuurvisie

Door het samenvoegen van deze beleidsstukken streeft de provincie naar een zorgvuldige afweging tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. In de Omgevingsvisie worden ambities beschreven die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Deze ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft voor ontwikkelingen. Per opgave kan de ruimte die provincie geeft verschillen. Er zijn zes ambities geformuleerd voor de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

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).

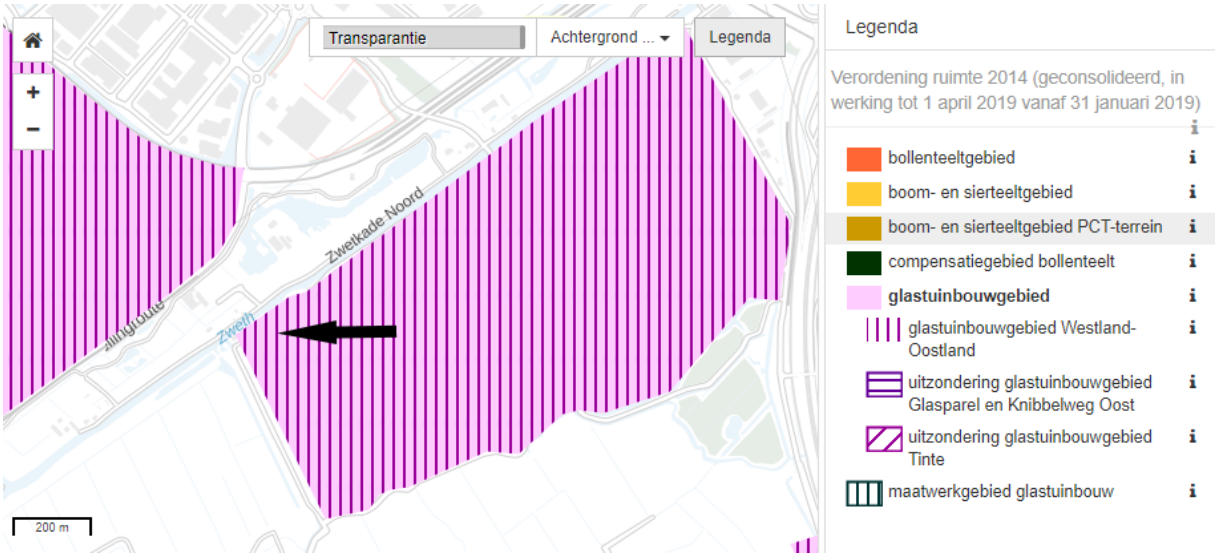
De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Planspecifiek

Voorliggend plan voegt zich in de bestaande structuur en kan daarmee ingepast worden. Het plan betreft enkel een planologische wijziging. Er vinden geen fysieke wijzigingen of wijzigingen in feitelijk gebruik plaats. Er vinden geen ingrepen in het landschap plaats. Als gevolg van voorliggend plan worden dan ook geen belangen van de provincie zoals bedoeld in de structuurvisie geschaad.

Het plangebied is op basis van kaart 3 ‘Teeltgebieden’ onderdeel van een in de verordening aangewezen glastuinbouwgebied, zie onderstaande afbeelding.



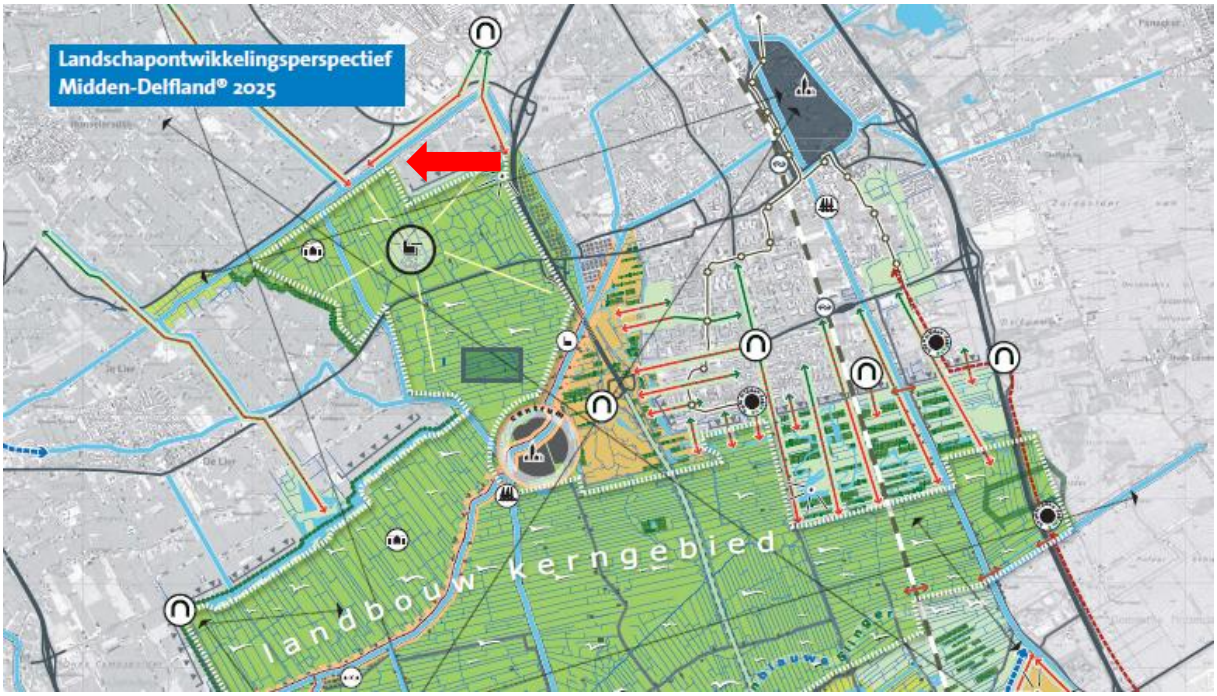
Figuur 3. Uitsnede kaart 3 'Teeltgebieden' provinciale verordening. Plangebied nabij pijl. (Bron: provincie Zuid-Holland)

In de verordening staan voor glastuinbouwgebieden regels die voorschrijven wat voor type bedrijven toegestaan zijn in deze gebieden. Enkel glastuinbouw of daaraan gelieerde bedrijven. Voorliggende

vraag gaat over het omzetten van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning. Langs de Zwethkade Zuid is dit reeds veel toegepast. De woningen langs deze kade vormen ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de glastuinbouw. Dit onderwerp vanuit de verordening vormt dan ook geen beperking voor de beoogde bestemmingswijziging.
Voorts geeft de verordening regels ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit waaraan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldaan moet worden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn het toevoegen van nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van de gronden. In voorliggend geval wijzigt het gebruik van de gronden niet. Het was in het verleden als bedrijfswoning in gebruik en in de huidige/toekomstige situatie als 'burger'-woning. Daarmee wijzigt het feitelijk gebruik niet. Tevens wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bestaande woning past in zijn geheel in het straatbeeld zoals dat in de bestaande situatie langs de Zwethkade Zuid aanwezig is. Vanuit de verordening ontstaat dan ook geen aanleiding om extra ruimtelijke voorwaarden aan het plan te stellen.
Op basis van bovenstaande conclusies vloeien er uit de structuurvisie en uit de verordening geen aanvullende randvoorwaarden voort waar in voorliggend plan rekening mee gehouden moet worden.

3.2.2 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.



Figuur 4. Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan. Plangebied nabij rode pijl.

Planspecifiek

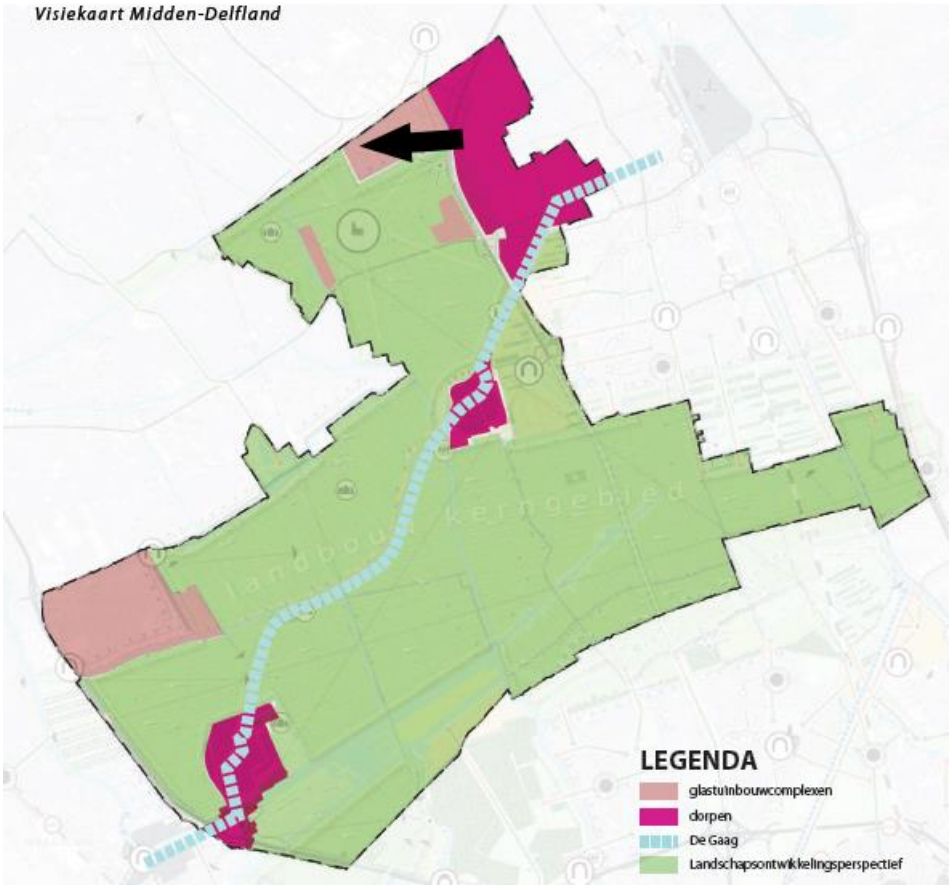
Het plangebied ligt niet in het gebied van het LOP. Er is dus geen intentie om hier het landschap verder te ontwikkelen. Daarnaast houdt het plan ook geen fysieke wijziging in. Daarmee is de voorgestelde planologische wijziging niet in strijd met het LOP.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Midden-Delfland

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

Planspecifiek



Figuur 5. Visiekaart structuurvisie Midden-Delfland. Plangebied nabij zwarte pijl.

In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als glastuinbouwcomplexen. Er is in de structuurvisie voor deze gebieden geen beleid opgenomen voor het omzetten van de bestemming. In de visie wordt wel in zijn algemeenheid over het toevoegen van de woonfunctie een uitspraak gedaan (paragraaf 3.2.). Woningen in het buitengebied (in het LOP gebied). Daarnaast moet gekeken worden om de woningbehoefte binnenstedelijk op te lossen. In voorliggend plan gaat het om het omzetten van de bestemming. Het woonfunctie als gebruik vindt al plaats. Er wordt dan ook geen woning toegevoegd. Het plangeied is ook niet gelegen in het LOP-gebied. Het plan is dan ook niet in strijd met de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

In juni 2010 is de Woonvisie 'sturen op diversiteit' van de gemeente Midden-Delfland vastgesteld voor de periode 2010-2025. In de visie wordt voortgebouwd op de keuzes en uitspraken in de Gebiedsvisie Midden---Delfand en de Toekomstvisie. De basis voor de Woonvisie wordt gevormd door de woningmarktanalyse Midden---Delfland 2009---2025. Het beleid zet zich in op het versterken van de diversiteit van de bevolking. Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen. Om dit te bereiken is een gevarieerd woningaanbod nodig, met name in de 'start-' en 'tussensegmenten'. Daarnaast speelt de visie ook in op de vergrijzing, door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn en wordt de verantwoordelijkheid genomen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- de gemeente zet in de diversiteit van de bevolking vanuit het streven naar Vitale Dorpen.
- Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen.
- Hiervoor is een gevarieerd woonaanbod nodig, met name meer betaalbare woningen in de ‘start- en tussensegmenten’.
- De gemeente wil ook inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.
- De gemeente vraagt aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen.
- De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor kwetsbare groepen op de woningmarkt

De gemeente wil met name bij grotere nieuwbouwprojecten bepaalde doelstellingen bereiken op het gebied van duurzaam bouwen en de technische en woonkwaliteit die verder gaan dan de wettelijke eisen (zoals Bouwbesluit). De gemeente wil de uitgangspunten en doelstellingen vastleggen in contracten en convenanten met ontwikkelaars.

Diversiteit en keuzevrijheid

Om de diversiteit in het woningaanbod en de keuzevrijheid van mensen te vergroten zet de gemeente verschillende instrumenten in. De gemeente zet in op creëren van aanbod van ‘alternatieve’ woonvormen door ontwikkelaars te stimuleren om met vernieuwende ideeën te komen en ‘alternatieve’ woonvormen te realiseren. De gemeente geeft de voorkeur aan woonvormen of concepten die duurzaam kunnen worden ontwikkeld. Dergelijke woonvormen zullen niet in grote aantallen gerealiseerd moeten worden. De gemeente ziet dit als een nichemarkt en een manier om net die extra keuzevrijheid te bieden aan de bewoners die dat willen. Als het duurzame alternatieve woonvormen zijn, past het bovendien bij de duurzaamheidsdoelstellingen en het Cittaslow keurmerk van de gemeente.
De woonvisie is nader uitgewerkt in een woonagenda. Dit wordt nader toegelicht in subparagraaf 3.3.4.

Planspecifiek

Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonvisie omdat het aantal woningen niet toe of afneemt.

3.3.3 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
Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonagenda omdat het woningaanbod niet wordt gewijzigd door voorliggend plan.

3.3.4 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 woningen zijn niet in gebruik voor recreatief gebruik maar worden al lange tijd bewoond als reguliere woning. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die effect hebben of het toeristisch / recreatief karakter van het gebied.

3.3.5 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden” (vastgesteld 28 mei 2013).



Figuur 6. Uitsnede vigerend bestemmingsplan. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft de enkelbestemming Agrarisch - Glastuinbouw. Binnen de bestemming is wonen toegestaan. Voor het perceel geldt een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Het huidig gebruik als

enkel wonen is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Om de situatie correct planologisch te bestemmen is een bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan voorziet hierin.

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 functie Agrarisch is en niet Wonen. Voorliggend plan voorziet dan ook in een bestemmingsplan om de bestaande situatie correct te bestemmen.

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 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
De bestemming van de locatie wijzigt van Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Dit betreft een milieugevoelige functie waar bedrijven in de omgeving rekening mee moeten houden en wat dus ook hun bedrijfsvoering kan belemmeren. Ten tweede moet ook beoordeeld worden of de woning inpasbaar is vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat. Direct ten westen en oosten van het plangebied ligt de Agrarische – Glastuinbouw bestemming. Hier staan ook bedrijfswoningen. Aan de achterzijde, de zuidzijde, ligt een open stuk land en gelijk daarachter liggen kassen.
In het vigerende bestemmingsplan is de bedrijfswoning van Zwethkade Zuid 54 op deze plek reeds toegestaan. Voor omliggende bedrijven geldt een bedrijfswoning van derden ook als een milieugevoelige functie. De omliggende bedrijven moeten dus reeds rekening houden met een milieugevoelige functie op deze plek. Er ontstaat dan ook geen extra belemmering als gevolg van de nieuwe woonbestemming. Aanvullend daarop zijn aan de andere zijden van deze bedrijven direct aangrenzend ook al woningen met de woonbestemming gelegen. Deze bestaande woningen vormen een grotere belemmering dan de voorliggende om te zetten bedrijfswoning. Ten tweede is op de locatie sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn langs dit deel van de Zwethkade reeds diverse woningen aanwezig. De bestaande bedrijfswoning is ook op de locatie toegestaan waarmee duidelijk wordt dat in de bestaande situatie reeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Geluidhinder

In het kader van *e*en 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 het wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Voor agrarische bedrijfswoningen gelden minder strenge geluidsnormen dan voor reguliere woningen. Er zal dan ook beoordeeld moeten worden of voor de nieuwe bestemming voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Om dit goed te verantwoorden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. In dit onderzoek is gekeken naar de locatie waar de woonfunctie maximaal kan komen ten opzichte van de verkeerslawaai bronnen. Het plan houdt geen fysieke wijziging in maar in de toekomst wordt op de locatie wel een nieuwe woning beoogd. Het akoestisch onderzoek verantwoord ook deze toekomstige mogelijkheid. De conclusies van het onderzoek luiden: ‘

‘*De geluidbelasting op de gevels van de bestaande woning aan de Zwethkade Zuid 54 te Den Hoorn bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op de N222 maximaal Lden=45 dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, wordt niet overschreden.*

Het plan voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.’

Het aspect akoestiek vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Ecologie

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.

4.3.1 Flora en Fauna (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
Voorliggend plan betreft geen wijziging in het feitelijk gebruik en wordt de bebouwing niet fysiek gewijzigd. Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. Voor voorliggend plan hoeven geen bomen gekapt, panden gesloopt, watergangen gedempt of bosschages worden verwijderd. Er is daarom geen sprake van nadelige effecten op de ecologie. Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor het voorliggende plan.

N.B. Zoals bij de inleiding vermeldt zal in de toekomst de woning op de locatie mogelijk vervangen worden door een nieuwe woning. De planvorming bevindt zich nog in een pril beginstadium en is dan ook geen onderdeel van dit wijzigingsplan. Wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning aangevraagd wordt zal beoordeeld moeten worden of het plan geen nadelige effecten voor beschermde soorten inhoudt.

4.4 Bodemkwaliteit

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 wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. De woonfunctie stelt hogere eisen ten aanzien van de milieukwaliteit van de ondergrond dan de Agrarische bestemming. Er zal dan ook beoordeeld moeten worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusies van dit onderzoek luiden:

'*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.*

Op basis van het uitgevoerde asbest in grond onderzoek blijkt dat de puinhoudende bovengrond niet meer verdacht is op het voorkomen van asbest. Met kwalitatieve analyses van de ondergrond is bepaald dat deze geen asbest bevatten. Het uitvoeren van verder onderzoek naar asbest wordt niet zinvol geacht.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning en voortzetten van het huidige gebruik.'

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect bodem geen belemmering voor het beoogd gebruik.

4.5 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.

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m³
Fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 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

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 m^2. 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.



Concentratie stikstofdioxide, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM10 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties 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 20 microgram per kuub, en 10 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.

.

4.6 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).

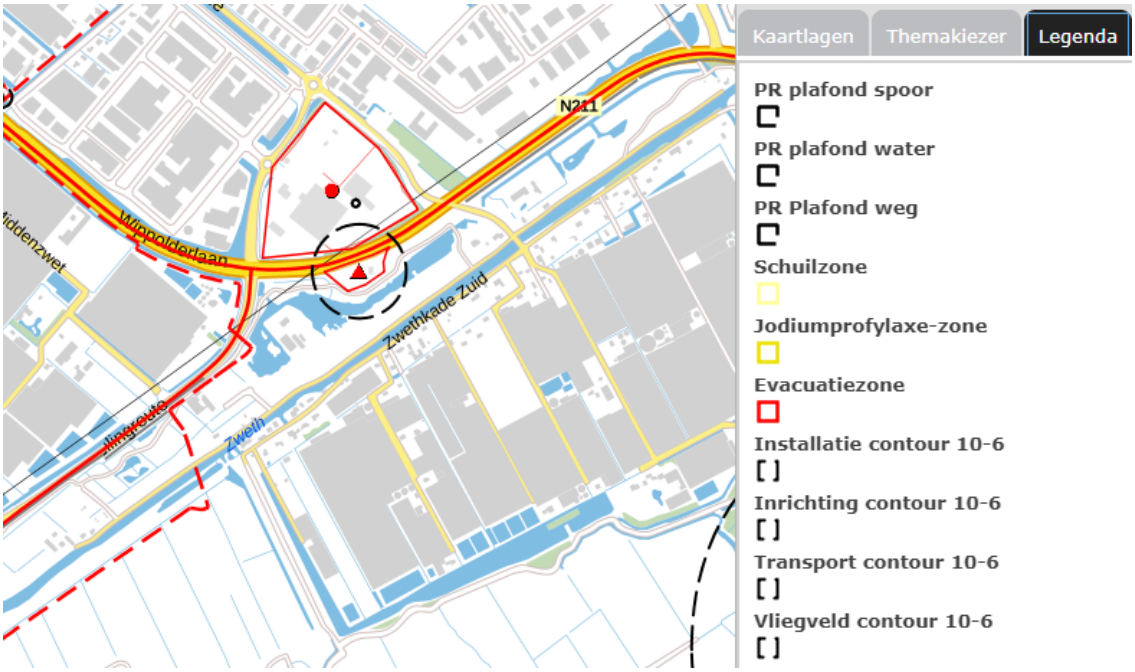
Planspecifiek
Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico’s zijn is risicokaart.nl geraadpleegd, zie volgende pagina.

De kaart geeft aan dat er diverse veiligheidsrisicobronnen in de omgeving aanwezig zijn. Zo is de N211 een transportroute van gevaarlijke stoffen. Aan deze route ligt ook een BP tankstation met een LPG tank.

Transportroute gevaarlijke stoffen
Het plangebied ligt niet in de plaatsgebonden risico-contour van de N211. Wel ligt de planlocatie is het invloedsgebied. Doordat het plan geen toename van het aantal personen op de verblijfslocatie inhoud is er ook geen stijging vna het groepsrisico.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Langs de N211 is een LPG-tankstation gelegen. Daarnaast is san de overzijde van de N211, gezien vanaf het plangebied, het bedrijf 'Transportbedrijf Van vliet Contrans' gelegen. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het (voor)verwerken van afval.
Voor het aspect Externe Veiligheid kan echter eenvoudig geconcludeerd worden dat er geen knelpunten optreden. Ten eerste er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren van deze inrichtingen over het plangebied. Ten tweede voor het groepsrisico geldt dat door de omzetting van de bestemming het aantal personen in het gebied niet toeneemt. In een bedrijfswoningen kunnen redelijkerwijs evenveel personen verblijven als in een burgerwoning. Het groepsrisico wijzigt dus evenmin.

Buisleidingen
De woning ligt niet in de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) of invloedszone van de nabij gelegen aardgastransportleiding voor aardgas.



Figuur 7. Uitsnede risicokaart, plangebied nabij (Bron: IPO)

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

4.7 Archeologie

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
Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Het bouwvlak wijzigt niet en er zal in het kader van dit plan ook niet in de ondergrond geroerd worden. Eventuele archeologische waarden in de ondergrond worden dan ook niet aangetast. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan. Zoals bij de inleiding vermeldt, bestaat het voornemen om in de toekomst een nieuwe woning op het perceel te realiseren. Wanneer deze werkzaamheden buiten het bestaande reeds geroerde bouwvlak van de huidige woning komt, moet bij de omgevingsvergunning voor het bouwen beoordeeld worden of er geen archeologische waarden aangetast worden.

4.8 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 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e 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 21e 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
Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Het bouwvlak wordt niet gewijzigd. Er vinden geen fysieke of functionele wijzigingen plaats. Onderstaand is per aspect toegelicht of er effecten optreden voor het watersysteem.

Grondwater
Het plan houdt een bestemmingswijziging in en geen fysieke wijziging. Er zullen als gevolg van het plan dan ook geen effecten voor het grondwater optreden. De bestemming Wonen maakt wel ondergronds bouwen mogelijk. Gezien de planlocatie in de beschermingszone en nabij de waterkering is aanvullende randvoorwaarde opgenomen dat een kelder geen nadelige invloed op het grondwater mag hebben.

Verharding
Het plan houdt een bestemmingswijziging in en geen fysieke wijziging. Er zullen als gevolg van het plan dan ook geen effecten voor het grondwater en of oppervlaktewater optreden door een gewijzigde verharding.
Daarnaast houdt de nieuwe bestemming “Wonen” juist minder mogelijkheden voor verharding van het perceel in. De maatvoeringsregelingen en maten welke van toepassing zijn voor een bedrijfswoning op dit perceel zijn gelijk aan die voor een burgerwoning binnen de beoogde bestemming “Wonen”.
De nieuwe bestemming “Wonen” ontneemt ten opzichte van de voorgaande bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw” de mogelijkheid om naast de bedrijfswoning bedrijfsgebouwen te realiseren en verharding aan te leggen ten behoeve van een agrarische glastuinbouw bedrijfsvoering. Het toegestaan verhard oppervlakte op de locatie neemt derhalve af.

Waterveiligheid en wateroverlast
De Zwethkade is een veendijk. Veendijken zijn gevoelige dijken waarvoor strengere regels gelden, zie hiervoor de Beleidsregels Veendijken van Delfland. In de keur van Delfland staat, welke activiteiten wel of niet in deze gebieden mogen plaatsvinden en of er een vergunning moet worden aangevraagd of dat een melding voldoende is.
Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. Het beschermings-niveau van overstromingen is daarom gelijk aan die van het buitengebied. Het beschermingsniveau verandert uiteraard niet door de bestemmingswijziging. Wel wordt door het waterschap aangeraden om bij toekomstige verbouwingen, de bebouwing op een verhoging aan te leggen. Op die manier wordt een eigen bescherming gecreëerd.

Ten aanzien van de waterveiligheid is vanuit het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming waterstaat -waterkering overgenomen. Hiermee blijven de regels die dienen om de instandhouding van de waterkering te borgen in dit plan overeind. Toekomstige ontwikkelingen zullen, gelijk als in de bestaande situatie, moeten voldoen aan deze regels.
Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het beschermingsniveau voor overstromingen is daarom gelijk aan die van het buitengebied. Het beschermingsniveau verandert uiteraard niet door de bestemmingswijziging.



Uitsnede legerkaart hoogheemraadschap

Afvalwater
De wijze van het afvoer van het afvalwater wijzigt niet als gevolg van het plan. Bij eventuele nieuwbouw op de locatie zal het afvalwater met een gescheiden rioleringssysteem aangelegd worden.

Hemelwater
De wijze van het afvoer van het hemelwater wijzigt niet als gevolg van het plan.

Klimaat
Voorliggend plan houdt een wijziging van bestemming in. Er worden geen fysieke wijzigingen doorgevoerd. Er treden dan ook geen veranderingen op ten aanzien van het klimaat als gevolg van het plan.

4.9 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.
Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek
Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Er worden dus geen extra woningen mogelijk gemaakt. Ook het bouwvlak wijzigt niet. De parkeerbehoefte en de huidige oplossing dat voorzien is in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein wijzigt niet. De ontsluiting van het terrein wijzigt evenmin. Vanuit het aspect verkeer en parkeren komen dan ook geen belemmerende voorwaarden.

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 wijziging van 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Wonen' mogelijk. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het direct aangrenzende 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 6.3 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 zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw
De oprijlaan naast de woning wordt gebruikt als ontsluiting van het achterliggende perceel. De achterliggende gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’, daarom is deze bestemming aangehouden voor de oprijlaan. De regels voor deze bestemming zijn overgenomen van het bestemmingsplan ‘Glastuinbouwgebieden’. In het bestemmingsplan’ Glastuinbouwgebieden’ zijn voor de agrarische glastuinbouwgronden diverse bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Deze zijn niet mogelijk ter plaatse van de oprijlaan. De niet relevante bebouwingsmogelijkheden zijn dan ook niet mee overgenomen in de regels van dit plan.

Artikel 4 Wonen
De regels ten aanzien van wonen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan ’Glastuinbouwgebieden’. Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het voorbeeldplan.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering
De dubbelbestemming borgt dat de gronden die als primaire functie het keren van water hebben afdoende beschermd worden. De regels borgen aantasting van de waterkering. De regels ten aanzien zijn overgenomen uit het bestemmingsplan ’Glastuinbouwgebieden’ en zijn niet gewijzigd.

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 kosten voor voorliggend plan zijn voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor de gemeente voor het voeren van de procedure worden verhaald door middel van de leges. 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 voldoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

6.2.2 Verslag zienswijzen

Het plan is gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb vanaf 23 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er is één zienswijze ingediend op het plan. Er heeft overleg over de zienswijze plaatsgevonden. In de nota van zienswijzen, zie bijlage 3, is beschreven in hoeverre de zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.
Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen in de nota van zienswijzen opgenomen. Deze aanpassingen zijn ook verwerkt in het bestemmingsplan.

7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Zwethkade Zuid 54 te Den Hoorn, Weel geluidadvies, Rapportnummer: PLA 20.04.02, 28 april 2020
2. Verkennend bodemonderzoek Zwethkade Zuid 54, Mol ingenieursbureau, Projectnummer: A5768, 20-02-2020
3. Nota van Zienswijzen

Regels
bestemmingsplan
“Zwethkade Zuid 54”

Planstatus: vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.1842. bp20Zwethkade54-va01

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8
2 Bestemmingsregels 9
Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw 9
Artikel 4 Wonen 11
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering 14
3 Algemene regels 15
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 16
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 17
4 Overgangs- en slotregels 18
Artikel 10 Overgangsrecht 18
Artikel 11 Slotregel 19

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Zwethkade Zuid 54' van de Gemeente Midden-Delfland waarvoor deze planregels en de daarbij behorende planverbeelding met legenda, het juridische normenkader vormen;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.bp20Zwethkade54-va01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of bepaalde figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep
een beroep dat gevestigd is in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon, die in de betreffende woning woont en die geen personeel in dienst heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de onderneming de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantast;

1.6 aan- of uitbouw
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.7 afwijkingsbevoegdheid
de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit de oude tijden;

1.9 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw
een gebouw dat - vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd - behoort bij een hoofdgebouw en dat in functioneel en bouwkundig opzicht is te onderscheiden van dat hoofdgebouw;

1.13 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen, en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggen;

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

1.17 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

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

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

1.20 boven insteek sloot
de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang;

1.21 burgemeester en wethouders
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland;

1.22 buitenbak
buitenrijbanen ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.23 cultuurhistorische waarde
het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals onder meer tot uitdrukking komend in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de graften, de wallen en de beplanting en bebouwing, archeologische waarden zijn hierdoor mede begrepen;

1.24 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop) verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 erfscheiding
de scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn;

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

1.27 glastuinbouwdeskundige
het adviserend overleg bestaande uit vertegenwoordigers van LTO-Glaskracht;

1.28 groenvoorzieningen
groenschermen van opgaande beplanting, bermbeplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimtelijk structurerend effect hebben;

1.29 hart van de weg
het midden van de rijbaan of bij gescheiden rijbanen: het midden van de middenberm;

1.30 hoofdgebouw
een gebouw dat door aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

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

1.32 huishouden
Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en duurzame continuïteit in de samenstelling ervan.

1.33 kamerbewoning
het opsplitsen van een woning in meerdere zelfstandige wooneenheden welke worden verhuurt aan diverse huishoudens;

1.34 milieudeskundige
de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen milieudeskundige;

1.35 nutsvoorzieningen
voorzieningen, al dan niet als bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken, ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen;

1.36 oorspronkelijke achtergevel
de achtergevel van de woning zoals deze in het verleden is opgeleverd, zonder uitbreidingen die eventueel hebben plaatsgevonden;

1.37 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

1.38 peil
voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang of in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.39 plangebied
het grondgebied van de gemeente waarop het bestemmingsplan betrekking heeft;

1.40 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, erotische massagesalon, seksbioscoop, sekstheater, sekswinkel, seksautomatenhal, seksclub of parenclub;

1.41 stedenbouwkundige
de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen stedenbouwkundige;

1.42 verkeerskundige
de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen verkeerskundige;

1.43 voorgevel
de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

1.44 voorgevelrooilijn
de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;

1.45 waterbeheerder
het Hoogheemraadschap van Delfland;

1.46 waterberging
een berging voor het bergen en opslaan van water;

1.47 watersilo
een (onoverdekt) bouwwerk voor de opvang en bewaring van water;

1.48 watertank
een gesloten ruimte of bouwwerk voor de berging van water ten behoeve van de energievoorziening van het glastuinbouwbedrijf;

1.49 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden
werk of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3, aanhef onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.50 wijzigingsbevoegdheid
de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het wijzigen van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.51 WKK-installatie
warmtekrachtkoppeling installatie bestaande uit een generator die het mogelijk maakt bij de opwekking van elektriciteit vrijgekomen warmte te benutten met een maximaal transformatorvermogen van 10 MVA;

1.52 woning
een complex van ruimten dat blijkens indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.53 woongebouw
een gebouw dat één of meer woningen bevat;

Artikel 2 Wijze van meten

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling
gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.3 de inhoud
gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte
gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte
gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand
bij het meten worden afstanden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Agrarisch - Glastuinbouw” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven;
b. bestaande bedrijfswoningen;
c. de daarbij behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, andere verhardingen ten diensten van het glastuinbouwbedrijf, groenvoorzieningen;
d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
e. Aardwarmte energiebedrijven voor de levering van energie aan glastuinbouwbedrijven uit aardwarmte met de daarbij behorende voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen watertanks, waterbassins, watersilo's en WKK-installaties, windturbines en voorzieningen ten behoeve van aardwarmteboringen;

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen gebouwd worden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen watertanks, waterbassins, watersilo's en WKK-installaties en voorzieningen ten behoeve van aardwarmteboringen;

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

b. de bouwhoogte van bouwwerken mag maximaal 8,00 meter bedragen;
c. de afstand van bouwwerken tot de erfscheiding moet ten minste 3,00 meter bedragen;
d. de oppervlakte van overkappingen mag maximaal 50 m^2 bedragen;
e. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3,00 meter;
f. overkappingen dienen ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
g. wanneer overkappingen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd;
h. vrijstaande overkappingen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
i. de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de voorzijde van de bedrijfswoning en grenzend aan openbaar gebied, bedraagt maximaal 1,00 meter;

j. de bouwhoogte van erfafscheiding elders bedraagt maximaal 2,00 meter;
k. het bouwen van buitenbakken ten aanzien van het paardrijactiviteiten, is niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. privé gebruik van gronden met een grotere oppervlakte dan 1.000 m^2, te meten aansluitend aan de bedrijfswoning en inclusief de (sier)tuin, het erf en de bouwwerken;
b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
c. zelfstandige kantoren;
d. detailhandel, indien deze niet ondergeschikt is aan de agrarische glastuinbouw functie;
e. geluidzoneringsplichtige bedrijven;
f. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
g. de verkoop van meer dan 30% van de totale energetische waarde van de jaarlijkse winning aan afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen;
d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
e. nutsvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. voet- en fietspaden;
h. speelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend woningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is één hoofdgebouw (woning) toegestaan;
b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 10,00 meter;
c. de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw plus aan- , uit - en bijgebouwen mag maximum van 1.000 m^3, bedragen, waarvan het totaal aan aan- , uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m^3 mag bedragen;
d. de totale oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50% van het zij-/achtererf;
e. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van het hoofdgebouw plus aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane inhoud;
f. de goothoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter – of 0,3 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met een maximum van 4,00 meter bedragen;
g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen;
h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 5,00 meter bedragen;
i. de aan-, uitbouw en bijgebouwen dienen stedenbouwkundig ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
j. aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw dienen ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van de hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw mag zijn en de diepte ten hoogste 1,5 meter mag bedragen;
k. aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van het hoofdgebouw dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
l. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen mag de diepte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van het hoofdgebouw maximaal 3,00 meter bedragen;

m. hoofdgebouwen dienen minimaal 5,00 meter uit de voorzijde van het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
n. indien het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan op een kleinere afstand is gesitueerd als genoemd in sub m, mag deze op dezelfde locatie worden herbouwd of verbouwd.;
o. de minimale afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt 4,00 meter indien niet aaneengebouwd;
p. vrijstaande bijgebouwen dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
q. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouwen tot de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch- glastuinbouw" met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas" ten minste 12,5 meter bedragen;
r. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens dient, voor zover deze niet grenst aan gronden waarop ingevolge het daarvoor geldende bestemmingsplan "Agrarisch - Glastuinbouw" bestemming ligt, ten minste 3,00 meter te bedragen;
s. wanneer aan-, uit - en bijgebouwen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de voorzijde van de woning en grenzend aan openbaar gebied, bedraagt maximaal 1,00 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheiding elders bedraagt maximaal 2,00 meter;
c. het bouwen van buitenbakken ten behoeve van het paardrijactiviteiten, is niet toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Awijken voor gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 van de planregels voor:

a. voor het herbouwen van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen dichterbij de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw” met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas:
    1. - tenzij de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitgebouwen onmogelijk zou zijn;
    2. - mits de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
    3. - geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
b. voor het bouwen van een hoofdgebouw, bezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, dichterbij gronden met de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas, indien op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kassen of andere bedrijfsonderdelen binnen een afstand van 12,5 meter van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen zullen worden gebouwd, waarbij de afstand van de zijkant van de hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens ten minste 3,00 meter is;

c. voor het bouwen van een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen dichterbij gronden met de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas indien op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelscheiding is gelegen waarvan voldoende vaststaat dat het om een blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.

4.3.2 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 van de planregels voor:

a. a. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de erfscheiding, met uitzondering van buitenbakken ten behoeve van paardrijdactiviteiten, indien en voor zover hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden beroepen

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in het hoofdgebouw, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep niet groter is dan 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw, tot een maximum van 50 m^2;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
f. er geen vergunningsplichtige activiteiten plaats vinden als bedoeld in de Wet milieubeheer;
g. er geen horeca-activiteiten en/of detailhandel plaatsvinden.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend voor het gebruik voor:

a. kamerbewoning.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat - Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voorrangsregel

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterstaatkundige werken als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming “Waterstaat - Waterkering”.

5.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming

Voor het bouwen volgens de onderliggende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

a. op de gronden worden ten behoeve van de bestemmingen, zoals in artikel 5 lid 1 bedoelt, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd;
b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 voor het bouwen op de onderliggende bestemming. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen dient er een watervergunning te zijn verleend door de waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod op gebruik van gronden en gebouwen

7.1.1 Strijdig gebruik van gronden en bouwerken

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt tenminste als bedoeld verstaan het gebruik van de gronden en/of bouwwerken:

a. als opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
b. als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, vloeibare afvalstoffen of brandstoffen;
c. als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
d. als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen vóór de voorgevelrooilijn;
e. als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4,00 meter;
f. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
g. voor privégebruik van gronden met de bestemming glastuinbouw wanneer dit gebruik van gronden betreft die groter zijn dan 1.000 m^2, te meten aansluitend aan de bedrijfswoning en inclusief de (sier)tuin, het erf en de bijgebouwen;
h. voor opslag ten behoeve van privédoeleinden anders dan op gronden met de bestemming Wonen;
i. het niet-hobbymatig houden van paarden;
j. woningen binnen het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte, met uitzondering van een aan-huis-gebonden beroep;
k. bouwwerken voor/als seksinrichting.

7.1.2 Uitzonderingen

Dit verbod geldt niet voor:

a. vormen van gebruik als bedoeld inartikel 7 lid 1.1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige planregels mag worden gebruikt;
b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en bagger- en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
c. het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, het alleen de verkoop betreft van op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;

d. het opwekken van energie voor derden, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering, waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat ondergeschikt is binnen het totale bedrijfsresultaat;
e. het hobbymatig houden van paarden;
f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning kan worden verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Midden-Delfland;
g. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standaardplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Midden-Delfland.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10 %.

8.2 Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor:

a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van het hoogste 3,00 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m3, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
b. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsvlakken indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2,00 meter mogen bedragen;
c. afwijkingen van het bestemmingsplan ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
d. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3,00 meter;
e. het afwijken van deze planregels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken, riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, en informatie- en reclameborden.
f. Van de regels mag slechts worden afgeweken, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of van worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken en in de polder tot minimaal 0,60 meter en in de boezem tot minimaal 0,35 meter boven het aanliggende waterpeil waterdicht wordt gebouwd.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,00 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,00 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd;
e. de stimulering van milieuvriendelijke en duurzame energiewinning in grond, water en lucht.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

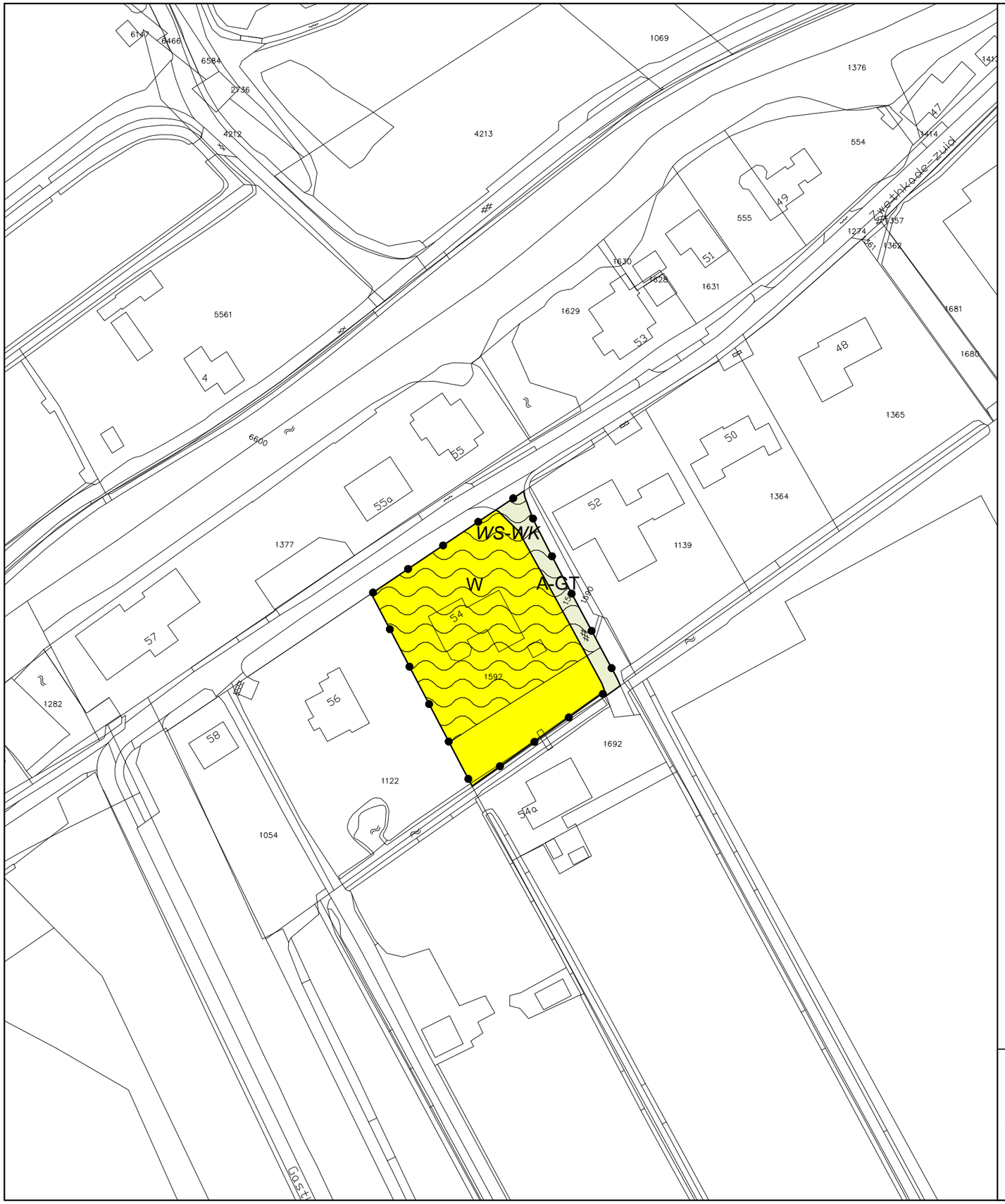
a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd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

10.2 Overgangsrecht gebruik

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in artikel 10 lid 2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde in artikel 10 lid 2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. het bepaalde in artikel 10 lid 2 sub a, is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam regels van het bestemmingsplan 'Zwethkade Zuid 54' van de Gemeente Midden-Delfland



Plangebied

Zwethkade Zuid 54

Enkelbestemmingen

A-GT — Agrarisch - Glastuinbouw

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Verklaring

topografische en kadastrale gegevens (05-02-2020)

datum	11-12-2020
schaal	1 : 1000
formaat	A3
project nr.	-
blad	1/1

gemeente

Midden Delfland

bestemmingsplan

Zwethkade Zuid 54

planid : NL.IMRO.1842.bp20Zwethkade54-va01 planstatus : ontwerp

N

Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap