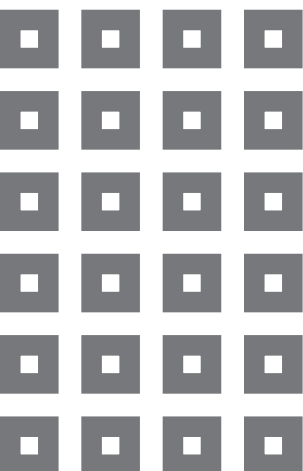


■ Gemeente Midden-Delfland

■ Bestemmingsplan “*Centrumplan Den Hoorn 2016*”

■ Vastgesteld 2

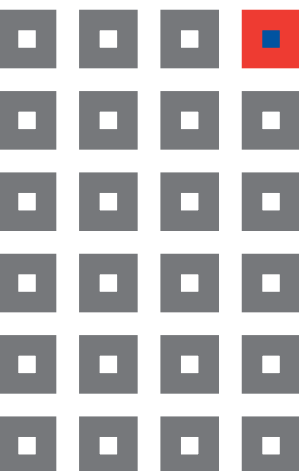


14 november 2017

Gemeente Midden-Delfland

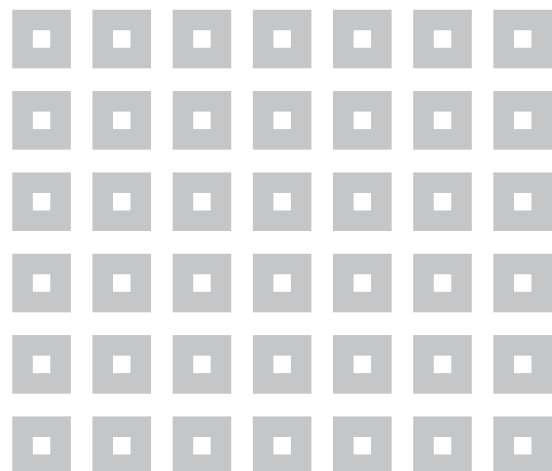
Bestemmingsplan “Centrumplan Den Hoorn 2016”

Vastgesteld 2



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



imro: NL.1842.BP16DH02-VA02

werknummer: 260.302.01

datum: 14 november 2017

bestand: J:\260\302\01\3.projectresultaat\herstelbesluit

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	17 augustus 2016
Ontwerp	8 september 2016
Vaststelling	17 januari 2017
Vaststelling 2	14 november 2017

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoudsopgave van de toelichting

Inhoudsopgave van de toelichting	1
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel van het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Bij het plan behorende stukken	3
2 Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Ontwikkeling	5
2.3 Voorgaand bestemmingsplan	7
2.4 Juridische aspecten	9
3 Ruimtelijke Ordening	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.5 Conclusie	20
4 Archeologie	21
4.1 Kader	21
4.2 Onderzoek	22
4.3 Conclusie	23
5 Cultuurhistorie	25
5.1 Kader	25
5.2 Onderzoek	26
5.3 Conclusie	26
6 Mobiliteit	27
6.1 Kader	27
6.2 Uitgangssituatie	28
6.3 Planontwikkeling	29
6.4 Conclusie	33
7 Natuur en landschap	35
7.1 Kader	35
7.2 Onderzoek	35
7.3 Conclusie	37
8 Water	38
8.1 Kader	38
8.2 Onderzoek	41

8.3	Conclusie	44
9	Milieu	45
9.1	Algemeen	45
9.2	M.e.r. beoordeling	45
9.3	Bodemkwaliteit	47
9.4	Akoestische aspecten	48
9.5	Luchtkwaliteit	50
9.6	Milieuzonering	53
9.7	Externe veiligheid	54
9.8	Distributieplanologisch onderzoek	55
9.9	Overige belemmeringen	56
10	Uitvoerbaarheid	57
10.1	Economische uitvoerbaarheid	57
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
11	Procedure	59
11.1	Vorbereidingsfase	59
11.2	Ontwerpfase	59
11.3	Vaststellingsfase	60

Afzonderlijke bijlagen bij de toelichting

1. Beeldkwaliteitnotitie Centrumplan Den Hoorn, KuiperCompagnons, augustus 2016
2. Centrumplan Den Hoorn, ruimtelijke effectstudie, Colliers International Research & Consultancy B.V., 5 december 2016
3. Brief d.d 6 augustus 2013, Stadgewest Haaglanden, kenmerk SH13.10113
4. Verkeersplan Centrum Den Hoorn, december 2016
5. Quicksan zoogdieren Dijkshoornseweg, Den Hoorn, Bureau Stadsnatuur, 2 september 2016
6. Vervolgonderzoek Dijkshoornseweg Den Hoorn, Bureau Stadsnatuur, Projectnummer: 1029, d.d. 1 oktober 2014.
7. Externe werking Nbw 1998 'Centrumplan Den Hoorn', KuiperCompagnons, 27 juli 2016.
8. Overlegreactie Hoogheemraadschap van Delfland.
9. Berekeningsresultaten akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons.
10. Flora- en faunaonderzoek ten behoeve van het Centrumplan te Den Hoorn, Natuurwetenschappelijk Centrum, juli 2016
11. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels met een vaste verblijfplaats ten behoeve van het Centrumplan te Den Hoorn, Natuurwetenschappelijk Centrum, oktober 2016
12. Toekenning ontheffing Ruimtelijke ingrepen, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 21 november 2016
13. Verkeersaspecten, bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn', Mobycon,
14. Nota van beantwoording zienswijzen
15. Enquete Wijzijnhetzat.nu
16. Exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016"



Afbeelding 1.1: globale begrenzing plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In Den Hoorn is enkele jaren geleden gestart met de bouw van nieuwe woonwijken, een ontwikkeling die zich de komende jaren ook zal voorzetten. Alhoewel het huidig winkelgebied van Den Hoorn levendig is en een relatief groot aanbod aan voorzieningen heeft, is de ontwikkeling van het centrum de laatste jaren wel sterk achtergebleven bij de (te voorziene) groei van het dorp. Om die reden heeft de gemeente Midden-Delfland de al langer bestaande wens om het centrumgebied uit te breiden en te versterken. Deze wens is ook verder uitgewerkt in de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 en het Masterplan Centrum Den Hoorn.

Ook het plangebied maakt deel uit van deze voorziene uitbreiding en versterking van het centrumgebied. De huidige bestemming van het bedrijfsperceel, waarbinnen bedrijven tot Milieucategorie III kunnen worden gerealiseerd, past niet gelet op de deze ontwikkelingen en de negatieve impact van een bedrijfsbestemming hierop. Reeds in 2006 zijn dan ook door de gemeente Midden-Delfland gesprekken geopend met de grondeigenaars van het bedrijfsperceel (een combinatie van GAM Van Leeuwen B.V. en PLUS Vastgoed B.V.) om te komen tot een ruimtelijke herontwikkeling van het plangebied. Zowel een supermarktlocatie (1800m²) als woningbouw (74 koopappartementen) met bijbehorende parkeergelegenheid (143 plekken) werden voorzien als mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. De gesprekken liepen echter vast zonder dat overeenstemming werd bereikt over een mogelijke ruimtelijke invulling van het plangebied.

Gelet op de wens van de gemeente Midden-Delfland om het centrum verder te ontwikkelen, heeft de gemeente Midden Delfland in januari 2012 vervolgens een visie vastgesteld met daarin een duidelijk toekomstperspectief voor het centrum van Den Hoorn. De wens was het transformeren van het dorpshart tot een levendig geheel met een vitaal winkelbestand. In lijn met de eerder gevoerde gesprekken over (mogelijke) ruimtelijke ontwikkelingen nam daarbij een belangrijke plaats in de ontwikkeling van een supermarktlocatie, voorzien binnen het plangebied op de gronden gelegen naast het bedrijfsperceel.

Direct na de vaststelling van deze visie is de gemeente Midden-Delfland gestart met de ontwikkeling van de supermarktlocatie. In de zomer van 2012 is een marktconsultatie gehouden onder marktpartijen. Uitkomst van deze marktconsultatie was positief. De ideeën uit de visie werden positief ontvangen en de betrokken marktpartijen zagen goede mogelijkheden de locatie te ontwikkelen in overeenstemming met de wensen en ambities van de gemeente. Na de consultatie is een marktpropositietraject ingezet. Marktpartijen werden in de gelegenheid gesteld voorstellen in te dienen voor de invulling van de locatie. Uit de inzendingen heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 juli 2013 het plan van de combinatie Waaijer-Jumbo geselecteerd. Dit plan voorzag binnen het plangebied in de ontwikkeling van een supermarktlocatie, en gaf ook een doorkijkje naar het bedrijfsperceel waar woningbouw werd voorzien. Een voorlopig ontwerp van het plan is in december 2013 door de gemeenteraad goedgekeurd.

Omdat deze ruimtelijke ontwikkelingen op dat moment nog niet voldoende concreet waren om bestemd te worden zijn deze niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld, was conserverend van aard en legde uitsluitend de bestaande situatie vast. Naar bekendheid van de door de gemeente Midden-Delfland voorziene en gewenste ruimtelijke invulling van het plangebied, is door

de combinatie Van Leeuwen - PLUS een omgevingsvergunning voor een bedrijfsverzamelgebouw aangevraagd voor het bedrijfsperceel en is dit perceel vanaf 2013 verhuurd aan een aannemersbedrijf. De omgevingsvergunning is door de gemeente Midden-Delfland verleend bij besluit van 8 april 2014, omdat zich op dat moment gelet op het limitatief-imperatief stelsel van de Wabo geen weigeringsgrond voordeed.

Naar deze stand van zaken en ter voorkoming van procedures heeft de gemeente Midden-Delfland uiteindelijk nog een laatste poging gewaagd om in minnelijk overleg met beide combinaties tot een oplossing te komen voor een mogelijke invulling van het plangebied. Hierbij is weer uitgegaan van woningbouw en twee supermarkten onder de voorwaarde dat de oude locatie van de combinatie Van Leeuwen - PLUS niet meer als supermarktlocatie zou worden ingevuld.

Los van dit overleg met een buitengewoon onzekere uitkomst is de gemeente Midden-Delfland voortgegaan op de ingezette koers om het plangebied conform haar visie te ontwikkelen. Hiertoe zijn door de gemeenteraad de diverse ruimtelijk noodzakelijke stappen gezet in de vorm van het nemen van een voorbereidingsbesluit d.d. 2 september 2015 en het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan maakte de ontwikkeling van één supermarktlocatie mogelijk en liet - afhankelijk van de uitkomst van het minnelijk overleg - een tweede supermarktlocatie op het bedrijfsperceel toe onder de voorwaarde dat de bestaande supermarkt van de combinatie Van Leeuwen - PLUS aan de Leeuwenberg zou komen te vervallen. Het college is overgegaan tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijfsperceel om ook op deze wijze de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Uiteindelijk is het minnelijk overleg wederom gestrand zonder dat overeenstemming werd bereikt, en is de gemeente Midden-Delfland voortgegaan op de reeds in 2013 ingezette lijn door het scheppen van die ruimtelijke voorwaarden noodzakelijk om het voorlopig ontwerp van Waaijer - Jumbo goedgekeurd door de gemeenteraad te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan is ook in lijn met dit voorlopig ontwerp aangepast, zodat nu wordt voorzien in een supermarkt van 1.600 m² (exclusief 150 m² expeditiehof) en een winkel van 150 m², waarmee sprake is van een totaaloppervlak aan BVO van 1750 m². Ook voorziet het plan in het realiseren van 9 appartementen en 13 grondgebonden woningen op het bedrijfsperceel.

N.B. Tegen het bestemmingsplan zijn beroepen in gesteld. Tijdens de behandeling van de beroepen op 22 juni jl. (zaaknummer: 201701594/1) heeft de Raad van State geadviseerd artikel 10 van de planregels aan te passen. In dit artikel was in een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat er bij de verwezenlijking van de hoeveelheid parkeerplaatsen ook daadwerkelijk getoetst wordt aan de behoefte aan parkeerplaatsen. Volgens de Raad van State biedt de 'oude' planregel onvoldoende zekerheid dat er bij realisatie ook daadwerkelijk genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit artikel is in dit bestemmingsplan aangepast. Er is vastgelegd en juridisch verankerd dat er bij de verwezenlijking van de hoeveelheid parkeerplaatsen op dat moment ook daadwerkelijk getoetst wordt aan de behoefte.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, in het centrum van de kern Den Hoorn. Het plangebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen en wordt aan de oostzijde begrensd door de Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat, aan de zuidzijde door de Looksingel en aan de westzijde door de Lookwatering. De noordelijke plangrens wordt gevormd door een aftakking van de Lookwatering en de percelen Dijkshoornseweg 45 en 47. Op afbeelding 1.1. is de begrenzing van het plangebied (globaal) weergegeven.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald¹ en analoog verbeeld door middel van een verbeelding ('plankaart'). Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied omvat diverse percelen op de hoek Looksingel – Hof van Delftstraat - Dijkshoornseweg, in het centrum van de kern Den Hoorn. In de huidige situatie zijn er diverse (rij)woningen in het plangebied aanwezig, waaronder aan de Looksingel en Hof van Delftstraat. Daarnaast is aan de Dijkshoornseweg een voormalig kantoor c.q. bedrijfspand van een oude meelfabriek gesitueerd. De bijbehorende gronden aan de voorzijde van het bedrijfspand en de gronden van twee reeds gesloopte panden zijn, vooruitlopend op de centrumontwikkeling, tijdelijk ingericht als parkeerterrein. De achtergelegen gronden zijn grotendeels in gebruik ten behoeve van opslag.



Afbeelding 2.1: situatie plangebied, gezien vanuit de lucht (bron: Bing maps).

2.2 Ontwikkeling

De locatie ligt in het centrum van Den Hoorn, langs de belangrijkste doorgaande routes. Op de locatie wordt een nieuwe supermarkt met daarboven appartementen gerealiseerd. Om te voorkomen dat een te lange gesloten gevel langs de Dijkshoornseweg ontstaat is winkelunit voorzien. De supermarkt en winkel vormen daarmee een nieuw winkelfront dat de kop van het winkelgebied van Den Hoorn zal vormen. Aansluitend op de nieuwbouw van de supermarkt vormen grondgebonden rijwoningen de begeleiding van de Looksingel en Look, waarmee een goede aansluiting ontstaat op de aan de overzijde van de Look gelegen nieuwbouwwijk die voor fietsers en voetgangers bereikbaar is via een brug.

In de openbare ruimte worden zowel aan de Looksingel als achter de supermarkt parkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarnaast is er ruimte voor een milieueiland voor ondergrondse afvalinzameling (glas, gft, etc) en fietsstallingen.



Afbeelding 2.2: inrichtingstekening van de toekomstige invulling

Het totale programma ziet er als volgt uit:

Detailhandel	Oppervlak b.v.o.
Supermarkt	1.600 m ²
Dagwinkel	150 m ²

Wonen	Aantal
Appartementen	9
Grondgebonden woningen	13

In het kader van dit bestemmingsplan is tevens een beeldkwaliteitsnotitie geschreven, waarin wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing. Voor zowel de supermarktontwikkeling als de grondgebonden woningen is het uitgangspunt 2 bouwlagen met kap. Accenten zijn op bepaalde plekken mogelijk. Zowel de (woningen boven de) supermarkt als grondgebonden woningen moeten aansluiten bij het dorpse karakter van Den Hoorn. Dat betekent geen lange gesloten gevels, en lange rijen woningen, maar een kleinschalige korrelgrootte en rijtjes van 3 of 4 woningen. De beeldkwaliteitsnotitie² is opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

² Beeldkwaliteitsnotitie Centrumplan Den Hoorn, KuiperCompagnons, bijlage 1

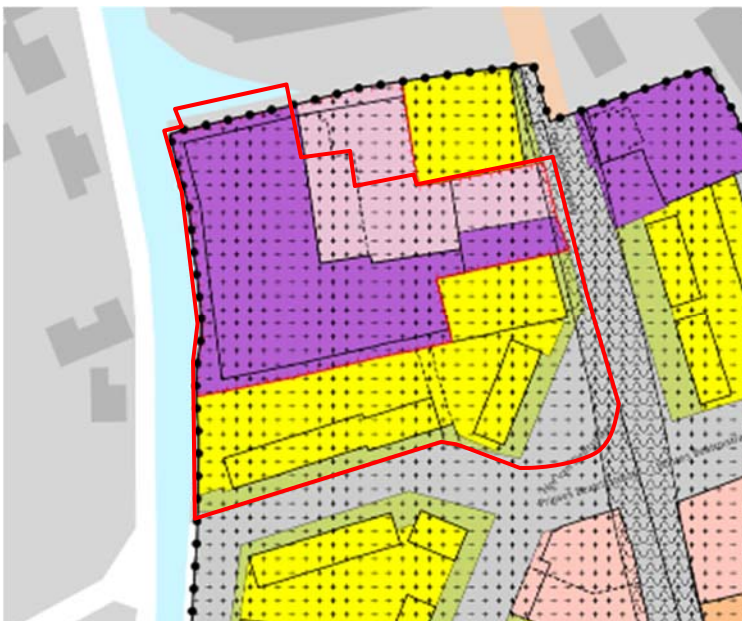
2.3 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggende plangebied geldt, totdat het voorliggende plan in werking is getreden, het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn' van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor een klein deel met de bestemming 'Water' vigeert het bestemmingsplan 'Den Hoorn' dat op 24 september 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn' is het plangebied voorzien van diverse bestemmingen. De bestaande woningen aan de Looksingel en Hof van Delftstraat zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 1' en 'Tuin' (zie afbeelding 2.3). Het voormalige bedrijfs- c.q. kantoorpand is voorzien van de bestemming 'Kantoor'. De achter gelegen gronden hebben een bedrijfsbestemming gekregen. Voor de gronden met de bestemming 'Kantoor' en 'Bedrijf' is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het – onder voorwaarden - mogelijk maakt de gronden te wijzigen naar de bestemming 'Wonen – 1'. Daarmee is geanticipeerd op transformatie van het bedrijfsperceel naar woningbouw.

Over het perceel 1696 loopt, langs de percelen 1664 en 1239, ten behoeve van perceel 1694, een erfdienstbaarheid van weg richting de Dijkshoornseweg. Over het perceel 1696 loopt, langs het perceel 1664 en ten behoeve van perceel 1694, een erfdienstbaarheid van weg richting de Looksingel.

Ter voorbereiding op de besluitvorming ter zake het ontwerpbestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" heeft de gemeenteraad bij besluit van 2 september 2015 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied. Dit voorbereidingsbesluit is op 24 september 2015 in werking getreden. In dit besluit is de voorwaarde opgenomen dat het verboden is, behoudens ontheffing van het college, het gebruik van de gronden en bouwwerken te wijzigen naar een ander gebruik dan aanwezig is op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit.



Afbeelding 2.3: uitsnede vigerende plankaart met in rood de begrenzing van het plangebied

Een planologische kader voor een nieuw centrum

De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De huidige bestemming en het gebruik van het bedrijfsperceel, waarbinnen bedrijven tot Milieucategorie III kunnen worden gerealiseerd, verhouden zich niet met het transformeren van het dorpshart en de ontwikkeling van een supermarktlocatie met woningbouw. Wel past in lijn met de door de gemeenteraad voorgestane ontwikkelingen een versterking van het woon- en leefklimaat ter plekke door het mogelijk maken van een kleinschalige woningbouwontwikkeling die aansluit bij de schaal en de korrelgrootte van het dorps karakter. Voor een tweede supermarktlocatie op het bedrijfsperceel is hierbij geen ruimte meer, nu de bestaande supermarktlocatie aan de Leeuwenberg gehandhaafd blijft. Vanuit deze ruimtelijke afweging is een bestemming van het bedrijfsperceel voor uitsluitend wonen dan ook gerechtvaardigd.

De gemeenteraad heeft hierbij mee laten wegen dat het belang van het kunnen realiseren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zwaarder weegt dan het behoud van de huidige bedrijfsbestemming voor de combinatie Van Leeuwen – PLUS als huidig grondeigenaar. Hierbij heeft de gemeenteraad ook laten meewegen dat anders dan het gebruik van het perceel voor opslag, van een feitelijke effectuering van de bedrijfsbestemming door de huidig grondeigenaar al geruime tijd geen sprake meer is en al geruime tijd gesproken is over de gewenste mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen, namelijk woningbouw en een supermarktlocatie. Vooruitlopend op deze ontwikkelingen was in het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn' reeds voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die mogelijk maakte de gronden te wijzigen naar de bestemming 'Wonen – 1'. Tot slot heeft de gemeenteraad mee laten wegen dat de verleende omgevingsvergunning inmiddels is ingetrokken, nu hier langer dan 26 weken geen gebruik van is gemaakt en ook deze ontwikkeling zich niet met de wens van de gemeente Midden-Delfland verhoudt om het dorpshart te transformeren en te komen tot de ontwikkeling van een supermarktlocatie met woningbouw.

Om het centrumplan te kunnen ontwikkelen, dient de gemeente de beschikking te hebben over de gronden. Zoals aangegeven is een groot deel van de gronden in bezit van de gemeente Midden-Delfland. Getracht wordt om de overige gronden middels minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. De verwerving is gericht op de uitvoering van het bestemmingsplan.

Als het niet mogelijk is om de percelen die nodig zijn voor de uitvoering van het in het bestemmingsplan voorgestane beleid minnelijk te verwerven en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de uitvoering van het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid over te gaan tot onteigening. Zo nodig zal de gemeente daartoe ook overgaan. Hierbij worden de wettelijke procedures uiteraard in acht genomen.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Uit oogpunt van enerzijds rechtszekerheid en om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voldoende te kunnen borgen, en anderzijds om voldoende flexibiliteit te bieden, is in het voorliggende bestemmingsplan gekozen voor een gedetailleerde eindbestemming. Een eindbestemming biedt een directe bouwtitel, wat betekent dat wanneer het bouwplan past binnen de in de bestemming genoemde regels, een bouwvergunning ('omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen') kan en moet worden afgegeven. Voor de nieuwe supermarktllocatie is een bestemming Centrum – 2 opgenomen waarbinnen, naast reguliere detailhandel, een supermarkt van maximaal 1.600 m² b.v.o. en 150 m² b.v.o. aan dienstverlening mogelijk is. Boven deze functies zijn 9 woningen toegestaan. De grondgebonden woningen hebben de bestemming Wonen waarbij de woningen binnen de aangegeven bouwvlakken moeten worden gerealiseerd.

2.4.2 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

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

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn diverse begrippen verklaard, die in de regels zijn opgenomen. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in hoofdstuk 1 het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Centrum - 2

De gronden op de hoek Looksingel – Hof van Delftstraat – Dijkshoornseweg zijn voorzien van de bestemming 'Centrum – 2'. Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden voor een supermarkt en (kleinschalige) detailhandel en dienstverlening (zoals een kapper). Met betrekking tot detailhandel wordt internetverkoop, waarbij de verkoop geheel via internet plaatsvindt en ter plaatse geen winkel, afhaalpunt of showroom aanwezig is, uitgesloten. Het ontbreken van een publiek element bij deze functie is hierbij bepalend. Om diezelfde reden worden winkels met een fysieke webwinkel, die daarnaast ook via hun website producten aanbieden, wel toegestaan. Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor het driehoekige stuk grond op het parkeerterrein aan de Looksingel, zodat een groene invulling is gewaarborgd.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor openbare gebieden die dienen als verkeerruimte of verblijfsgebied en die bedoeld zijn voor het gebruik en de verplaatsing van (en naar) de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Ook de expeditie van de supermarkt (in de vorm van laden en lossen) is toegestaan. Daarnaast zijn, op een deel van het parkeerterrein aan de Looksingel, enkele parkeerplaatsen aangewezen als standplaatsvoorziening.

Water

Waterpartijen, structuurbepalende watergangen en locaties die van belang zijn voor de waterberging zijn bestemd voor Water. Binnen de bestemming Water zijn watergerelateerde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, keermuren, duikers etc., toegestaan.

Wonen

Wonen in het centrum in grondgebonden woningen en wonen boven de andere centrumfuncties, zorgt voor een afwisselend woningaanbod dat verschillende doelgroepen bedient. Voor beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis is een extra afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Gelet op de direct relatie van de woningen binnen deze bestemming met het centrum, wordt via de genoemde afwijking mogelijk gemaakt dat er dienstverlening en kleinschalige detailhandel als aanvulling op de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt toegestaan. Verkoop van producten via internet als aanvullende activiteit bij het wonen, wordt uitsluitend toegestaan indien de producten worden thuisbezorgd of via de post worden bezorgd. De belangrijkste voorwaarde hierbij is dat bij het wonen geen fysieke winkel, showroom of afhaalpunt aanwezig is.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de aanwezige waterkeringen is de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. Op deze gronden is de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien waterschapsbelangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, diverse aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat de in het bestemmingsplan gegeven aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels, voor ondergeschikte bouwdelen mogen worden overschreden. Het gaat om onder andere stoepen en balkons, die met 1,5 meter mogen uitsteken.

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

Dit artikel bepaalt dat de regels uit de Bouwverordening, voor zover ze over dezelfde onderwerpen gaan als het bestemmingsplan, buiten beschouwing blijven, behalve voor onderwerpen zoals de bereikbaarheid, het bouwen bij leidingen, en de ruimte tussen bouwwerken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het desgewenst in geringe mate afwijken en overschrijden van maten en bouwgrenzen, zoals die in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Aan de overschrijding zijn randvoorwaarden gekoppeld.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn wijzigingsregels opgenomen voor het desgewenst overschrijden van bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter en het vergroten van bouwvlakken met ten hoogste 10%, indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling en verbeelding

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepaling kent een schaal van 1 : 1.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van geometrisch bepaalde bestemmingen. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Ook maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. De voorgenoemde documenten zijn op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten.

In het programma Ruimte en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aangegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden. Indien de ontwikkeling niet binnen BSD gerealiseerd kan worden door middel van herstructureren, transformeren of verdichten, dient aangetoond te worden dat de locatie buiten BSD multimodaal ontsloten is. Het aanbod aan vervoersmodaliteiten op een locatie bepaalt de meest duurzame locatie buiten BSD.

Naast het verplicht toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking maakt de provincie onderscheid in drie soorten ontwikkelingen, waar -afhankelijk van de ontwikkeling- bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing en grootschalige(r) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt.

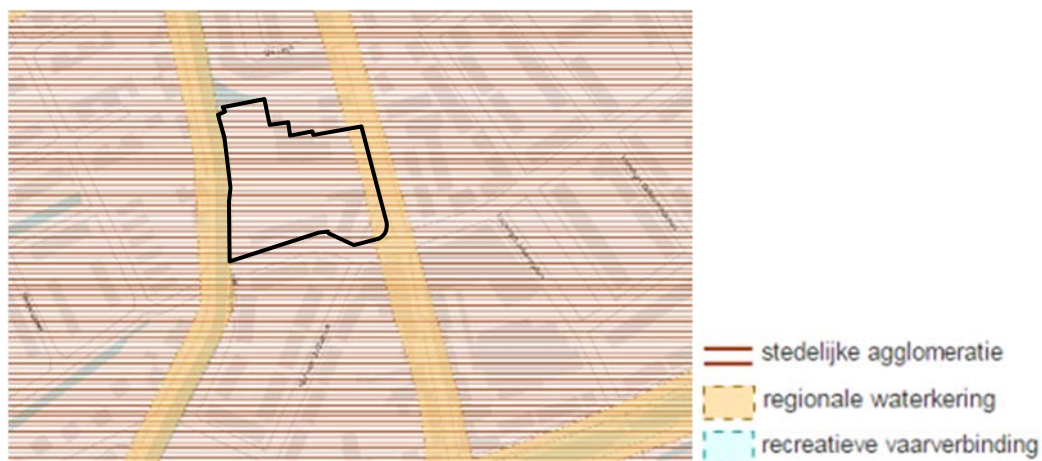
Het centrum van Den Hoorn is in het Programma Ruimte aangeduid als bestaande bebouwde ruimte en valt binnen BSD.



Afbeelding 3.1: uitsnede Programma Ruimte

Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De Verordening Ruimte 2014 vervangt de Verordening Ruimte van 2 juli 2010 (inclusief de wijzigingen van latere datum).



Afbeelding 3.2: uitsnede Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte 2014 is het voorliggende plangebied aangeduid als stedelijke agglomeratie. Binnen deze gebieden zijn middelgrote windturbines met een ashoogte tot en met 45 meter toegestaan, mits passend bij de lokale situatie. Daarnaast zijn de Dijkshoornseweg en Lookwatering aangeduid als regionale waterkering. Om de instandhouding van de waterkering te waarborgen is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op deze gronden is een keur het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien waterschapsbelangen zulks gedogen. Om

dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de boordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Ladder van duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht.

Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ad. a. De realisatie van centrumplan Den Hoorn voorziet in een behoefte. De lokale bevolking vertoont een gestage groei waardoor de behoefte in de tijd verder toeneemt. Uit een distributieplanologisch onderzoek³ blijkt dat er voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de dagelijkse detailhandelsfunctie in Den Hoorn. Er is tevens genoeg regionale behoefte aanwezig om een nieuwe supermarkten te accommoderen. Bovendien hebben de ontwikkelingen buiten het primaire verzorgingsgebied van Den Hoorn een ondergeschikte rol en invloed op de voorliggende ontwikkeling. Daarmee is de ruimte voor detailhandel voldoende aangetoond. Naast detailhandel is ook consumentgerichte dienstverlening en een pick-up-point in het onderzoek meegenomen. In de regels is dienstverlening beperkt tot maximaal 150 m².

Het Stadsgewest Haaglanden heeft op 6 augustus 2013 reeds akkoord gegeven

³ *Centrumplan Den Hoorn, ruimtelijke effectstudie, Colliers International Research & Consultancy B.V., 5 december 2016, bijlage 2*

Het Stadsgewest Haaglanden heeft op 6 augustus 2013 reeds akkoord gegeven voor een uitbreiding van maximaal 2.388 m² detailhandel.⁴

Het bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van detailhandel op gronden direct aansluitend op bestaande winkelconcentratie in het centrum van Den Hoorn en voldoet daarmee aan lid 1 van artikel 2.1.4 van de provinciale verordening Ruimte. De omvang blijft onder de 2.000 m² waarmee ook aan lid 2 van het betreffende artikel wordt voldaan.

Naast detailhandel maakt het voorliggende bestemmingsplan de ontwikkeling van maximaal 22 nieuwe woningen mogelijk. Deze woningen vervangen de 13 bestaande woningen aan de Looksingel en Hof van Delftstraat. In het geldende plan is eveneens voorzien in een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming 'Bedrijf' mag worden gewijzigd ten behoeve van 35 woningen. In die zin maakt het huidige plan niet meer woningen mogelijk dan planologisch reeds voorzien. Los van de vraag of met het toevoegen van 9 extra woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de laddertoets, wordt met 13 (vervangende) grondgebonden eengezinswoningen en 9 appartementen voorzien in een regionale (zelfs lokale) behoefte. De Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020 en de daaraan ten grondslag liggende Woningmarkt cijfers 2015 (Companen), laten zien dat in Den Hoorn behoefte bestaat aan beide typen woningen.

Ad. b. Het Besluit ruimtelijke ordening dwingt overheden ertoe om bij nieuwe ruimtelijke initiatieven allereerst te kijken of er mogelijkheden zijn om beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins te benutten. Hierbij moet vooral gedacht worden aan leegstaande units in de bestaande winkelstructuur. Het centrumplan kan niet gerealiseerd worden in het bestaande aanbod aan beschikbare commerciële ruimten in het centrum van Den Hoorn. Wel wordt het centrumplan gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied dat direct aansluit op de bestaande detailhandelsconcentratie. Er vindt dus herstructurering van bestaand stedelijk gebied plaats.

Ad c. Wanneer de ruimtevraag niet kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied dient trede 3 doorlopen te worden. Hiervan is echter geen sprake, daar het centrumplan in bestaand stedelijk gebied beoogd is.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie detailhandel Stadsgewest Haaglanden 2013-2020

De regionale structuurvisie detailhandel heeft betrekking op de winkelgebieden die binnen het stadsgewest een grensoverschrijdende betekenis hebben, de zogenaamde structuurbepalende winkelgebieden. Het Stadsgewest Haaglanden streeft naar kwalitatieve versterking van het winkelaanbod in de regio, om ruimte te bieden aan (de groei van) de consumentenvraag vanuit Haaglanden en omgeving en het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven. Ook op wijk- en buurtniveau en in de kleinere kernen is een scala aan perspectiefrijke gebieden te benoemen. Deze winkelgebieden zijn echter niet meegenomen omdat deze in regionaal perspectief van ondergeschikt belang zijn.

⁴ Brief d.d 6 augustus 2013, Stadsgewest Haaglanden, kenmerk SH13.10113, bijlage 3

Het centrum van Den Hoorn valt onder de noemer “kleinere lokaal verzorgende centra’ die vooral als aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen functioneren. Het accent ligt op supermarkten, levensmiddelenzaken, drogisterijaanbod en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen (textiel, huishoudelijke artikelen, plant en dier). Nabijheid is het belangrijkste bezoeks-motief voor de consument. Versterking van de positie van deze centra is in de meeste gevallen wenselijk, mits het initiatief aangepast is op het draagvlak en de ligging in de verzorgingsstructuur.

Plannen van meer dan 2.000 m² bvo in bedoelde bestaande en nieuwe winkelconcentraties worden getoetst door het Stadsgewest Haaglanden. Plannen onder deze grenzen worden gemeld bij de Werkgroep Detailhandel en Leisure. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen dragen gemeenten er zorg voor dat detailhandelsontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, passen binnen de kaders van deze structuurvisie.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van maximaal 1.750,- m² bvo detailhandel en blijft daarmee onder de drempel van 2.000 m². In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is middels een DPO de actuele behoefte aangetoond, waarmee het draagvlak voor de ontwikkeling is onderbouwd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Speerpunten in het gemeentelijk beleid zijn het openhouden en versterken van het Midden-Delfland gebied en het versterken en behouden van vitale dorpen in Midden-Delfland. Voor de eerste kernopgave is de gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 ontwikkeld.

Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (2011)

Voor het gehele grondgebied van Midden-Delfland is een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid vast. Midden-Delfland wil ten volle gebruikmaken van de mogelijkheden die de Wro biedt. De hoofddoelen van de structuurvisie zijn daarom als volgt geformuleerd:

- de structuurvisie vormt de basis en het kader voor een visie op de toekomst en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid;
- de structuurvisie leidt tot een actief vereveningsbeleid en een pro-actieve houding ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen en dient als onderlegger voor de benutting van de mogelijkheden van de nieuwe Wro (grexwet);
- de structuurvisie vormt een kapstok en toetsingskader voor concrete plannen.

De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025, de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 en het Landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie.

Visie 'Centrum Den Hoorn' (2012)

In de afgelopen jaren is Den Hoorn en de directe omgeving van het dorp veranderd. Nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen hebben hun beslag op de ruimte gelegd. De ontwikkeling van het centrum is bij de ontwikkelingen achtergebleven. Het gemeentebestuur van Midden-Delfland heeft zichzelf tot doel gesteld om de karakteristiek en de identiteit van het oude lintdorp te behouden. Hiertoe is het van belang om het centrum van Den Hoorn een impuls te geven. Er is

voor het gehele centrum behoefte aan een impuls en een vernieuwingsslag voor de winkelstructuur, het wonen, het parkeren, de ontsluiting, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit.

De visie 'Centrum Den Hoorn' is een actualisatie van de bestaande visie uit 2001, waarin een eerste ontwikkelingsrichting is gegeven. Het centrum van Den Hoorn dient (weer) het hart van het dorp te gaan vormen, waar het prettig wonen en verblijven is. De gemeentelijke organisatie heeft, samen met de bewoners en ondernemers van Den Hoorn, gekeken naar de wensen en mogelijkheden voor het centrum en deze verwoord in de visie 'Centrum Den Hoorn', opgesteld in december 2011.

Ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling worden diverse uitspraken gedaan. Zo is het voorliggende plangebied in de visie aangeduid als voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt. De positionering van de nieuwe supermarkt bepaalt derhalve voor een belangrijk deel de toekomstige winkelstructuur, de noodzakelijke ontsluitingsstructuur en de belangrijkste parkeerbehoefte. De locatie op de hoek Dijkshoornseweg - Hof van Delftstraat - Looksingel lijkt eens te meer de meest voor de hand liggende locatie voor de nieuwe supermarkt, omdat deze locatie centraal ligt, aansluit bij de bestaande winkelstructuur en er voldoende ruimte gecreëerd kan worden. Bij de uitwerking van de nieuwe supermarktlocatie voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid, zonder dat dit ten kosten gaat van de uitstraling en verblijfskwaliteit van het centrum.



Afbeelding 3.3: bestaande situatie in het centrum van Den Hoorn

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de visie 'Centrum Den Hoorn' en maakt de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt op de hoek van de Dijkshoornseweg - Hof van Delftstraat – Looksingel mogelijk. In de gebruiksregels is bepaald dat daarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012. Daarmee is gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Woonvisie Midden-Delfland 2010 - 2025, Sturen op diversiteit (2010)

De woonvisie vormt een belangrijke basis voor de toekomst van de dorpen. Uit de woonvisie komt als veranderopgave naar voren een totaal van 1.020 tot 1.220 extra te bouwen woningen (gemiddeld 70 tot 80 woningen per jaar), waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met startende gezinnen en doorstroming van ouderen en senioren. Op basis van deze woonvisie worden afspraken gemaakt met partners zoals woningbouwverenigingen en projectontwikkelaars ter realisering van de gewenste veranderopgave.

Nieuwbouw moet in omvang en wat betreft uitstraling passen bij het eigene van de dorpen. Zo heeft Den Hoorn een wat stedelijker karakter dan Maasland en Schipluiden en ook de inwoners verschillen van karakter en woonvoorkeuren. Dat kan en mag ook tot uiting komen in de woningbouw. In het centrum van Den Hoorn zal sprake zijn van herbouw van bestaande woningen en kleine nieuwbouwprojecten. Zo zullen er rijwoningen worden gesloopt en worden er nieuwe woningen opgericht voor de doorstroming en voor startende gezinnen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. De bestaande (rij)woningen aan de Looksingel en Hof van Delfstraat worden gesloopt. De beoogde nieuwbouw voorziet in een kleinschalige woningbouwontwikkeling met onder meer gestapelde woningen (boven winkels) en grondgebonden rijwoningen.

Woonagenda

Het woonbeleid van Midden-Delfland is vastgelegd in de hierboven geschreven woonvisie 2010-2025. Om in te kunnen spelen op gewijzigde wetgeving en van veranderingen in de economie die invloed hebben op de woningmarkt heeft de gemeente Midden-Delfland de demografische ontwikkelingen en de woningmarkt cijfers laten actualiseren. Uit deze herijking en evaluatie van de gegevens blijkt dat de ambities uit de woonvisie nog steeds van belang zijn voor Den Hoorn. Met de Woonagenda wordt nadere invulling aan de in de Woonvisie 2010-2025 geformuleerde doelstellingen. De woonagenda is het ambitiesdocument voor de komende jaren: 2016-2020.

Bij bouwmogelijkheden in Den Hoorn wordt ook in de Woonagenda vastgehouden aan de volgende prioritaire doelgroepen aan:

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

De invulling van het woningbouwprogramma voor het Centrumplan is weliswaar nog niet volledig bekend, maar bestaat in ieder geval uit een mix van grondgebonden eengezinswoningen en luxe bovenwoningen, in één of twee bouwlagen. Het plan voorziet daarmee in woningtypen die aansluiten op de Woonagenda.

Veiligheidseffectrapportage

De gemeente Midden-Delfland heeft in zijn Actieprogramma Veiligheid Midden-Delfland 2015-2016 opgenomen dat bij nieuwbouwplannen van enige omvang ter beoordeling van het college een veiligheidseffectrapportage zal worden opgesteld conform het model van het Centrum Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV). De veiligheidseffectrapportage (VER) is ontwikkeld om de veiligheidsrisico's van ruimtelijke plannen en bouwplannen inzichtelijk te maken. Nog vóór de

daadwerkelijke bouw begint, worden mogelijke risico's in beeld gebracht en veiligheidsmaatregelen voorgesteld.

De VER is uiteindelijk een document waarin alle risico's met betrekking tot veiligheid (brand, vandalisme, toegankelijkheid etc) vooraf in beeld zijn gebracht, zodat in de ontwerpfase hier al rekening mee gehouden kan worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' voorziet (nog) niet in een uitgewerkt ontwerp voor de invulling van de grondgebonden woningen en openbare ruimte. Op basis van stedenbouwkundige schetsen is in het bestemmingsplan een kader gecreëerd waarbinnen nadere uitwerking mogelijk is. Een aantal belangrijke aspecten in het kader van veiligheidsrisico's daarbij zijn:

- De ruimtelijke opzet gaat uit van een winkelfront naar de Dijkshoornseweg, waardoor een levendige plint ontstaat.
- De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats via een bushalte-model langs de Dijkshoornseweg, zodat ingewikkelde manoeuvres van in en uitdraaiende vrachtwagens zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit komt de veiligheid aan de Dijkshoornseweg ten goede.
- Een deel van het parkeren vindt plaats naast en achter de supermarkt, waardoor in deze enigszins gesloten gebieden toch voldoende sociale controle ontstaat.
- Door een doorsteek te maken tussen de woningen aan de Look en het parkeerterrein achter de supermarkt, ontstaat een doorlopende wandelroute. Deze route, alsmede het feit dat enkele woningen georiënteerd zijn op deze parkeerplaats geven voldoende sociale controle en voorkomen dat een achtergebied ontstaat.
- Bij de invulling van de openbare ruimte moet worden gezocht naar een goed inpassing van fietsenstallingen, een milieueiland met ondergrondse afvalcontainers, zodat deze zo min mogelijk overlast geven voor het winkelend publiek, de bewoners en tegelijkertijd goed bereikbaar zijn en niet verstopt .
- Een verbeterde ontsluiting van en naar de nieuwbouwwijk Lookwest(-Noord) door een nieuwe (of verbeterde) verbinding voor langzaam verkeer over de Look, draagt bij aan een veilige route en bereikbaarheid van de locatie.
- Het plan moet voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen.
- De openbare ruimte wordt handhavingsarm uitgevoerd

Afhankelijk van de daadwerkelijke uitwerking van met name het openbaar gebied zullen ten aanzien van het aspect veiligheid nadere keuzes gemaakt kunnen worden. Het betreft daarbij keuzes die geen directe invloed hebben op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Bij

De Veiligheidsregio heeft laten weten dat bij de ruimtelijke inrichting van het plangebied het voor de hulpdiensten van belang is dat voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten, de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen voor dit plangebied voldoende zijn. Het inrichtingsplan geeft de toekomstige inrichting op hoofdlijnen weer. Bij de uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden.

3.5 Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat planrealisatie niet leidt tot strijdigheden met vigerend ruimtelijk beleid van de gemeente en andere overheden.

4 Archeologie

4.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

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 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.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (*in situ*) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeentes moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeentes kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Midden-Delfland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (2010) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde 100 m².

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeentes bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk.

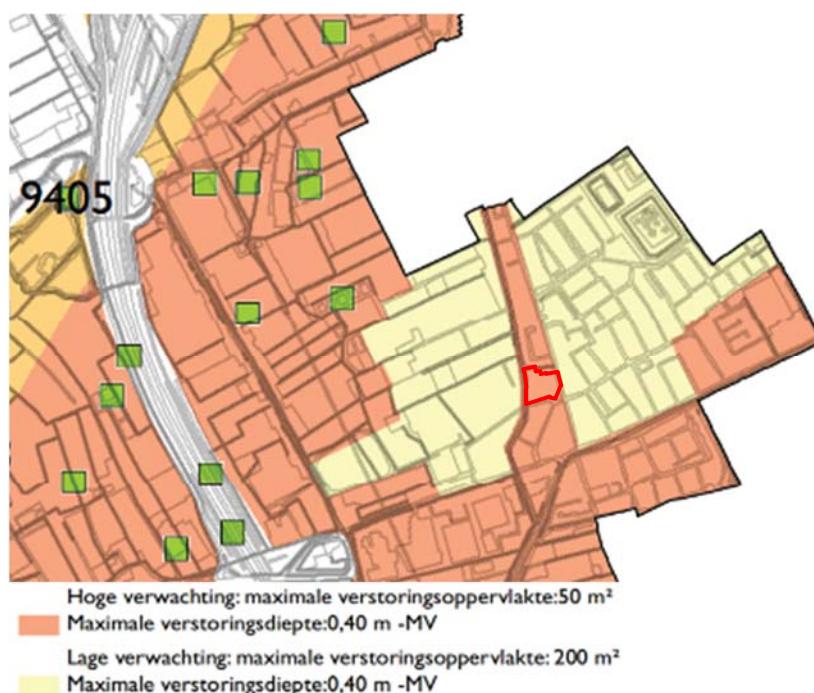
De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart,

die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode-specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten. Het archeologisch kaartbeeld is echter niet statisch. In de loop der tijd zal de kennis over het bodemarchief toenemen. De vrijstellingszones in het onderhavige bestemmingsplan zijn dan ook geen exacte weergave van de vastgestelde beleidskaart.

4.2 Onderzoek

Op grond van de gemeentelijke beleidsadvieskaart is het plangebied grotendeels aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat bij geplande verstoringen boven 50 m² of dieper dan 0,40 m beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.



Afbeelding 4.1: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Midden-Delfland

Voorliggend bouwplan voorziet in verstoringen die de gestelde vrijstellingsgrenzen zullen overschrijden.

Binnen een groot deel van het plangebied heeft in 2013 reeds archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek kan als representatief worden beschouwd voor het gehele onderhavige plangebied. De hoge archeologische verwachting die op dit moment wordt toegeschreven aan een groot deel van het plangebied, houdt verband met de ligging ervan binnen de historische bebouwingszone. Nadere bestudering van historisch kaartmateriaal toont echter dat het plangebied pas na het begin van de 19e eeuw bebouwd is geraakt. Het gebied bood mogelijk wel al vanaf de Late Middeleeuwen plaats aan voorzieningen als moestuinen, akkergronden en boomgaarden.

De archeologische verwachting voor deze periode kan dan ook worden bijgesteld naar laag, waardoor voor het gehele plangebied sprake is van een lage archeologische verwachting. Deze verwachting heeft betrekking op mogelijke overblijfselen van zogenaamde off-site fenomenen (duikers, verkavelingsgreppels, sloten) uit de Romeinse tijd en Late Middeleeuwen. Dergelijke resten manifesteren zich in de vorm van individuele sporen, die, met een zeer lage dichtheid voorkomen in het landschap. Het is daardoor zeer onwaarschijnlijk dat de uitvoering van het voorliggende plan tot noemenswaardige verstoring van het bodemarchief zal leiden.

4.3 Conclusie

De archeologische verwachting, in combinatie met het voorgenomen plan, maakt het onwaarschijnlijk dat binnen het plangebied noemenswaardige verstoringen aan het bodemarchief zullen optreden. In het kader van de ontwikkeling hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Er hoeft dan ook geen archeologische medebestemming opgenomen te worden.

Wel blijft te alle tijden de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van artikel 53 van de Monumentenwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (vanwege praktische redenen bij de gemeente Midden-Delfland in deze, bij Archeologie Delft via M. Kerkhof, 06-53988767 of het algemene nr. 06-20526028). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Monumentenwet 1988 en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.

5 Cultuurhistorie

5.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgbaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het Rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeentes verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)'. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende 'Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland' zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Regioprofielen Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeentes, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.



Afbeelding 8: uitsnede CHS – cultuurhistorische waarden

5.2 Onderzoek

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen het plangebied aanwezig.

In de nabijheid van het plan is zijn aan de Dijkshoornseweg twee cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig. Op nummer 58 is een voormalig woonhuis behorende bij een (voormalige) boerderij als gemeentelijk monument aangemerkt. Aan de overzijde, op nummer 58, staat de Taswoning uit 1852.

5.3 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

6 Mobiliteit

6.1 Kader

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

Verkeersplan Centrum Den Hoorn

In de notitie Verkeersplan Centrum Den Hoorn⁵ is een beeld geschetst van de verkeerskundige situatie van Den Hoorn in 2030 op basis van de concept Totaalvisie Verkeer Den Hoorn, zoals opgesteld door de werkgroep verkeer bestaande uit ondernemers, bewoners en deskundigen. Zij hebben in 2014 een totaalvisie opgesteld voor een gewenst verkeerskundig plaatje van Den Hoorn in 2030. Met het verkeersmodel Haaglanden is doorgerekend wat dit betekent voor de hoeveelheid verkeer op de verschillende wegen in Den Hoorn. Ook enkele knelpunten op het gebied van bereikbaarheid en veiligheid die bewoners ervaren zijn in beeld gebracht. De verwachte verkeersintensiteiten blijven op alle punten binnen de maximale intensiteiten voor het type weg. In het verkeersplan wordt het interactieve proces met de werkgroep verkeer beschreven en worden op basis van analyses maatregelen voorgesteld. Het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn 2016 houdt rekening met deze maatregelen.

In dit hoofdstuk wordt verder niet gekeken naar de verkeerscijfers uit het Verkeersplan, omdat recent nieuwe verkeerstellingen (november/december 2016) hebben plaatsgevonden. In paragraaf 6.2 wordt hier uitgebreider op ingegaan.

⁵ Verkeersplan Centrum Den Hoorn, december 2016, bijlage 4

6.2 Uitgangssituatie

6.2.1 Bereikbaarheid

Het centrum van Den Hoorn is vanaf de Woudseweg en Hoornseweg bereikbaar via de Hoornsekade en Hof van Delftstraat. Vanaf de noordzijde komt het verkeer via de Achterdijkshoorn en Hoefslagendreef over Dijkshoornseweg het centrum in. Een groot deel van het verkeer dat momenteel buiten Den Hoorn zijn dagelijkse boodschappen haalt rijdt in de huidige situatie door het centrum naar de Oranjewijk en Voordijkshoorn.

6.2.2 Tellingen en autonome groei

In november/december 2016 zijn nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd. De tellingen leiden tot de volgende aantallen verkeersbewegingen, waarbij tevens rekening is gehouden met de autonome groei van het verkeer (1% per jaar).

	aantallen	cumulatief
Tellingen		
<i>Dijkshoornseweg Noord</i>	3.026	-
<i>Hof van Delftstraat</i>	2.577	-
Autonome groei 1%		
<i>Dijkshoornseweg Noord</i>	452	3.478
<i>Hof van Delftstraat</i>	386	2.963

De wegen in de directe omgeving van het ontwikkelgebied betreffen in dit geval allen erftoegangswegen binnen de bebouwde kom, met een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor dergelijke wegen acht het CROW in zijn algemeenheid een verkeersintensiteit van maximaal 5.000-6.000 motorvoertuigen/etmaal acceptabel. De praktijk wijst echter uit dat binnen de categorie "erftoegangswegen" vaak onderscheid gemaakt kan worden tussen wegen die enkel en alleen dienen om van en naar aangelegene woningen te rijden en wegen die een "hogere" functie hebben omdat zij bijvoorbeeld een wijkontsluitende functie hebben in het lokale wegennetwerk. Op laatstgenoemde erftoegangswegen kan, gezien de functie van de weg, meer verkeer acceptabel bevonden worden dan op overige erftoegangswegen. In dat verband zien wij in de praktijk steeds meer voorbeelden waarbij bijvoorbeeld de volgende onderverdeling wordt aangehouden:

- Erftoegangswegen met een (wijk)ontsluitende functie: maximaal 6.000 motorvoertuigen / etmaal (of hoger bij een juiste inrichting)
- Overige erftoegangswegen van "lagere" orde: maximaal 4.000 motorvoertuigen / etmaal

In de "Totaalvisie Verkeer Den Hoorn" zijn de Dijkshoornseweg en de Hof van Delftstraat aangeduid als erftoegangswegen met een (wijk)ontsluitingsfunctie, waarmee deze als "hogere orde" wegen bestempeld kunnen worden dan de overige erftoegangswegen in de directe omgeving van het ontwikkelgebied in het centrum. Conform hetgeen hierboven is toegelicht, kan op deze wegen een maximale intensiteit van 6.000 motorvoertuigen/etmaal acceptabel bevonden worden.

6.2.3 Parkeren

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van een deel van het centrum van Den Hoorn. Momenteel zijn in het plangebied ca. 8 langsparkerplaatsen aanwezig langs de Looksingel en Hof van Delftstraat. Deze komen in de nieuwe situatie te vervallen en worden in het plan gecompenseerd. Het parkeerterrein aan de Dijkshoornseweg heeft altijd een tijdelijke aard gekend. Het braakliggende stuk grond is, vooruitlopend op de centrumontwikkeling, als parkeerterrein ingericht nadat ter plaatse twee woningen zijn gesloopt en explosievenonderzoek heeft plaatsgevonden. Deze parkeerplaatsen worden in het nieuwe bestemmingsplan niet gecompenseerd.

De gemeente Midden-Delfland is zich er echter van bewust dat de parkeerdruk in het centrum van Den Hoorn groot is. Om die reden wordt er in de omgeving van het plangebied gekeken naar de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen te creëren, bijvoorbeeld in de openbare ruimte (Hof van Delftstraat, Koningin Julianaplein). Ook worden studies gedaan naar de mogelijkheden om parkeerplaatsen te creëren op plekken waar nu nog bebouwing staat. Het oplossen van de parkeerdruk voor het totale centrum van Den Hoorn valt echter buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

6.3 Planontwikkeling

6.3.1 Bereikbaarheid

Met de ontwikkeling van het centrumplan verandert niets aan de bereikbaarheid. De verkeersontwikkeling blijft gelijk aan die in de huidige situatie. Ook het nieuwe verkeer zal over deze wegen naar het plangebied rijden.

6.3.2 Verkeersaantrekkende werking bestemmingsplan

De verkeersaantrekkende werking van de supermarkt is bepaald op grond van de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Uitgangspunt is een full-service supermarkt in een gebiedstype matig stedelijk in het centrum. De verkeersproductie is op grond van deze CROW-uitgave gemiddeld 64,4 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. In deze berekening is niet uitgegaan van de maximale verkeersaantrekkende werking van 85,2 verkeersbewegingen per 100 m² bvo omdat in de bestaande situatie een aanzienlijk deel van het verkeer dat voor boodschappen naar Delft of Rijswijk gaat nu ook al door het centrum van Den Hoorn rijdt.

Van de 150 m² bvo detailhandel/dienstverlening die in het bestemmingsplan wordt voorzien, is nog niet bekend wat de exacte invulling wordt. Het CROW heeft in publicatie 317 parkeerkencijfers opgenomen ten aanzien van winkelvoorzieningen in centra die afhankelijk zijn van het aantal inwoners dat in de betreffende kern woonachtig is. Volgens het CBS (december 2015) waren in december 2015 in totaal 18709 inwoners woonachtig in de gemeente, waarvan 7465 in de kern Den Hoorn. Gelet op het voorgaande kan qua kencijfers voor de 150 m² detailhandel/dagwinkel gebruik gemaakt worden van de kencijfers die gelden voor winkelvoorzieningen in een dorpscentrum (aantal inwoners <20.000). Hiervoor zijn in CROW publicatie 317 de kencijfers 32,7 – 63,9 motorvoertuigbewegingen/100 m² bvo opgenomen (sterk stedelijk gebied,

schil centrum). Hierbij wordt opgemerkt dat het CROW geen kencijfers heeft voor een centrumlocatie, derhalve worden in dit onderzoek de kencijfers voor een schillocatie aangehouden.

De planontwikkeling voorziet niet in een toename van het aantal grondgebonden woningen. Er worden net zoveel grondgebonden woningen gesloopt als dat er teruggebouwd worden. Wel wordt in het plan voorzien in de bouw van 9 middeldure appartementen boven de supermarkt. Uitgaande van een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en een stedelijke zone 'centrum' is de verkeersaantrekkende werking per appartement 5,8. De totale verkeersproductie van deze appartementen bedraagt 52 motorvoertuigen per weekdag. Daarnaast is er van uitgegaan dat de supermarkt bevoorradt wordt door 6 zware vrachtwagens per dag wat leidt tot 6 verkeersbewegingen, omdat de vrachtwagens vanuit het noorden aanrijden en zuidwaarts vertrekken.. De totale verkeersproductie bedraagt op grond van het bovenstaande 1.200 verkeersbewegingen per weekdag.

Deze (extra) verkeersbewegingen van en naar het centrum van Den Hoorn worden enerzijds afgewikkeld via de Dijkshoornseweg in noordelijke richting, waarna het verkeer zich verspreidt via ondermeer de Achterdijkshoorn en Hoefslagendreef. Uitgangspunt is dat tweederde deel van het verkeer deze noordelijke oriëntatie heeft. Dit betekent een toename van 800 motorvoertuigen per weekdag.

Het overige verkeer zal in zuidelijke richting via de Hof van Delftstraat op de Woudseweg worden afgewikkeld. Daarmee heeft 1/3 deel van het verkeer deze oriëntatie, wat overeenkomt met 400 motorvoertuigen. De voorgenoemde wegen vormen de hoofdontsluitingsstructuur van het centrum. De beschreven ontsluitingsstructuur is aangegeven op de hierna opgenomen afbeelding.



Afbeelding 6.1: ontsluitingsstructuur centrum Den Hoorn en de toename van het verkeer tot 2030.

In onderstaande tabel zijn de aantallen nader verklaard en gespecificeerd:

	aantallen	cumulatief
Tellingen		
<i>Dijkshoornseweg Noord</i>	3.026	-
<i>Hof van Delftstraat</i>	2.577	-
Autonome groei 1%		
<i>Dijkshoornseweg Noord</i>	452	3.478
<i>Hof van Delftstraat</i>	386	2.963
Planbijdrage		
<i>Dijkshoornseweg Noord</i>	800	4.278
<i>Hof van Delftstraat</i>	400	3.363

Alle toeleidende wegen naar het centrum van Den Hoorn zijn bestemd en ingericht als 30 km-wegen met een wijkontsluitende functie. De capaciteit van dergelijke wegen varieert op basis van de CROW richtlijnen en het 'Handboek Wegontwerp' van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per dag. De maximale intensiteit in het prognosejaar 2030 inclusief de planontwikkeling wordt verwacht op de Dijkshoornseweg. In noordelijke richting neemt de verkeersintensiteit toe tot maximaal 4.278 motorvoertuigen. Omdat de intensiteit inclusief de uitbreiding van de supermarkt lager is dan de capaciteit van deze wegen worden vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen verwacht.

De hiervoor genoemde maximale intensiteit zijn gebaseerd op de recente tellingen in november en december 2016.

6.3.2 Parkeren

Autobezoek

Om inzicht te bieden in de benodigde parkeergelegenheid als gevolg van de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is gebruik gemaakt van de vigerende nota parkeernormen van de gemeente Midden-Delfland. Op grond van de gemeentelijke parkeernormen geldt voor een supermarkt (en overige detailhandel) in het centrum van Den Hoorn een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.). Voor woningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

Functie	Norm	Oppervlakte/aantal	Parkeerplaatsen
Supermarkt	3 pp/100m ²	1.600 m ²	48
Dagwinkel	3 pp/100m ²	150 m ²	4,5
Woningen	1,5 pp/w	22	33
Totaal			85,5

Dubbelgebruik - percentages							
Functie	Werkdag			Koop-	Zaterdag		Zondag
	<i>ochtend</i>	<i>middag</i>	<i>avond</i>	<i>avond</i>	<i>middag</i>	<i>avond</i>	<i>middag</i>
Woningen	55%	60%	90%	80%	60%	80%	70%
Detailhandel	30%	60%	40%	80%	100%	40%	60%

Dubbelgebruik - aantallen							
Functie	Werkdag			Koop-	Zaterdag		Zondag
	<i>ochtend</i>	<i>middag</i>	<i>avond</i>	<i>avond</i>	<i>middag</i>	<i>avond</i>	<i>middag</i>
Woningen	18,15	19,80	29,70	26,40	19,80	26,40	23,10
Commercieel	15,75	31,50	21,00	42,00	52,50	21,00	28,80
Totaal	33,90	51,30	50,70	68,40	72,30	47,40	23,10

Gelet op het te realiseren programma zijn, rekening houdend met dubbelgebruik, zoals in het gemeentelijk beleid is vastgelegd, 72 - 73 parkeerplaatsen nodig. Daarnaast dienen 8 bestaande parkeerplaatsen te worden teruggebracht. In de openbare ruimte zijn minimaal 81 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de ontwikkeling van de supermarkt, dagwinkel en woningen.

Om te waarborgen dat er in de toekomstige situatie voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond hiervan kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend, indien is aangetoond dat voldaan wordt aan de hierboven genoemde parkeernormen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied op te lossen.

Op het parkeerterrein is op 13 parkeerplaatsen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – standplaats' opgenomen ten behoeve van ambulante detailhandel. Het gebruik van deze parkeerplaatsen als standplaats is alleen toegestaan op werkdagen, waardoor voldoende parkeerplaatsen gereserveerd blijven voor de supermarkt, winkel en woningen.

Fietsparkeren

Voor fietsers is in de openbare ruimte voldoende ruimte voor voldoende stallingsplaatsen. Uitgangspunt is dat bewoners hun fiets inpandig kunnen stallen. De volgende fietsparkeerbalans is uitgangspunt.

Functie	Norm	Oppervlakte/aantal	Totaal	Openbare ruimte
Supermarkt	2,9/100m ²	1.600 m ²	46,40	46,40
Dagwinkel	2,9/100m ²	150 m ²	4,35	4,35
Woningen	1,5 pp/w	22	66	0
Totaal			116,75	50,75

* voor de woningen fietsen in de bergingen, .

Uitgaande van 3 fietsen met strekkende meter is in totaal 17 m¹ aan fietsenrekken nodig. Op het pleintje aan de Dijkshoornseweg is hiervoor ruim voldoende beschikbare ruimte.

6.3.4 Laden en lossen

De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats aan de Dijkshoornseweg, waarbij gebruik wordt gemaakt van het 'bushaltemodel'. Hierbij komt het vrachtverkeer vanuit noordelijke richting over de Dijkshoornseweg, parkeert op het extra brede trottoir en vertrekt in zuidelijke richting. Deze wijze van laden en lossen heeft als voordeel dat de vrachtwagens niet in en uit een expeditiestraat hoeven te draaien. Met het bushaltemodel blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.

6.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders. Vanuit het aspect mobiliteit gelden er geen verplichtingen voor dit bestemmingsplan.

7 Natuur en landschap

7.1 Kader

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) van kracht. De Ffw voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. De beschermde plantensoorten mogen niet vernietigd of beschadigd worden. De beschermde diersoorten mogen niet gedood, verwond of opzettelijk verontrust worden. Daarnaast mogen hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen niet beschadigd, vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord worden en ook mogen hun eieren niet vernietigd of vernield worden. Als dit wel gebeurt tijdens het uitvoeren van nieuwbouwplannen en het door aanpassing van de plannen niet te voorkomen is, zal in een aantal gevallen een ontheffing aangevraagd moeten worden en dienen mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden. In bepaalde situaties kan met een goedgekeurde gedragscode gewerkt worden. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is dan ook altijd noodzakelijk voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen.

Daarnaast geldt voor alle planten- en diersoorten de zorgplicht uit artikel 2 van de Ffw. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Tevens regelt het de bescherming van beschermde Natuurmonumenten.

7.2 Onderzoek

Quickscan en onderzoek Bureau Stadsnatuur

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is in 2013 en 2014 door Bureau Stadsnatuur reeds een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁶. Uit de Quickscan bleek dat aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en het voorkomen van gebouwbewonende vogels nodig was.

Uit aanvullend onderzoek⁷ is gebleken dat in het projectgebied op verschillende plaatsen de Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus* en de Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii* zijn waargenomen, zowel foeragerend als baltzend. Jaarrond beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen (nesten, slaapplekken) van de gebouwbewonende Huismus en Gierzwaluw zijn niet vastgesteld in het plangebied.

⁶ Quick scan zoogdieren Dijkhoornseweg, Den Hoorn, Bureau Stadsnatuur, September 2016, bijlage 5

⁷ Vervolgonderzoek Dijkhoornseweg Den Hoorn, Bureau Stadsnatuur, Projectnummer: 1029, oktober 2014, bijlage 6

Actualisatie Quicksan⁸ en aanvullend onderzoek 2016⁹

De door Bureau Stadsnatuur uitgevoerde onderzoeken zijn inmiddels twee tot drie jaar oud. Bovendien is niet met zekerheid vast te stellen of de onderzoeken ook betrekking hebben op het gehele plangebied. Daarom is in juli 2016 een nieuwe Quicksan uitgevoerd en zijn nieuwe aanvullende onderzoeken naar vleermuizen en vogels met een vaste verblijfplaats gestart.

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarbij is geïventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn en welke beschermde natuurgebieden er in de omgeving van het plangebied liggen. In 2016 is dit onderzoek geactualiseerd. Op basis van het oorspronkelijke onderzoek heeft een vervolgonderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en het voorkomen van gebouwbewonende vogels. De conclusies zijn gelijk aan die van het onderzoek uit 2014. Met betrekking tot vleermuizen is een ontheffing nodig. Op basis van de uitgevoerde bezoeken kan met voldoende zekerheid gesteld worden dat er geen vaste verblijfplaatsen van huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn in de bebouwing binnen het plangebied. De volledige rapportages zijn als bijlage 5 en 6 bij de toelichting opgenomen.

Ontheffing

Op 21 november 2016 is door de Rijksdienst voor ondernemend Nederland een ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het verstoren van voortplantings- of andere vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op grote afstand van de Natura 2000-gebieden Solleveld & Kapittelduinen en Westduinpark & Wapendal. De afstand van de planlocatie tot Solleveld & Kapittelduinen bedraagt circa 9 km en de afstand tot Westduinpark & Wapendal bedraagt circa 10 km.

In het kader van de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is getoetst aan de externe werking van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw). Gezien de grote afstand van de planlocatie tot de in de Nbw beschermde natuurgebieden speelt alleen het aspect stikstofdepositie een rol. Andere aspecten zoals areaalverlies, geluidhinder, lichthinder en verandering in waterhuishouding spelen op grond van de grote afstand geen rol en zijn daarom verder buiten de scope van dit onderzoek gelaten.

PAS

Op 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voor het tijdvak 2015-2021 in werking getreden, dus voor een duur van zes jaar. In het programma zijn maatregelen opgenomen die enerzijds zorgen voor een daling van de stikstofdepositie (brongerichte maatregelen) en anderzijds bijdragen aan het herstel van de natuurkwaliteit in Natura 2000-gebieden (gebiedsgerichte maatregelen). Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen. Deze ruimte wordt 'depositieruimte' genoemd. Een deel van de 'depositieruimte' wordt ter beschikking ge-

⁸ Flora- en faunaonderzoek ten behoeve van het Centrumplan te Den Hoorn, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, juli 2016, bijlage 10

⁹ Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels met een vaste verblijfplaats ten behoeve van het Centrumplan te Den Hoorn, Natuurwetenschappelijk Centrum, oktober 2016, bijlage 11

steld voor nieuwe ontwikkelingen. Deze ruimte is de 'ontwikkelingsruimte' en is alleen gekoppeld aan concrete projecten en andere handelingen waarvoor in de lopende programmaperiode toestemming wordt verleend.

Door KuiperCompagnons is een Aeries-berekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn weergegeven in de notitie Externe werking Nbw 1998 'Centrumplan Den Hoorn'¹⁰. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van deze Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase geen waarneembare toename van de stikstofdepositie wordt waargenomen. Omdat de emissie van stikstof in de gebruiksfase hoger is dan in de aanlegfase leidt de aanlegfase of de gebruiksfase in combinatie met de aanlegfase ook niet tot een toename van de stikstofdepositie die hoger is dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/y.

Omdat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkelingen in het plan niet leiden tot een waarneembare verandering van de stikstofdepositie kunnen significant negatieve effecten met zekerheid worden uitgesloten.

7.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het uitvoeren van het plan. Een ontheffing van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover het verstoren van voortplantings- of andere vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewonde dwergvleermuis betreft is op 21 november 2016 afgegeven.

¹⁰ Externe werking Nbw 1998 'Centrumplan Den Hoorn', KuiperCompagnons, 27 juli 2016, bijlage 7

8 Water

8.1 Kader

8.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Waterwet

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

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om water-

huishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

8.1.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (provincie Zuid-Holland, 2009) beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid inclusief het grondwaterbeleid. Het Waterplan vangt het 'Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010' en het 'Grondwaterplan 2007-2013'.

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn daarnaast de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdpogaven:

- Waarborgen waterveiligheid.
- Zorgen voor mooi en schoon water.
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Het provinciale waterplan heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' er zijn geen wateropgaven benoemd die betrekking hebben op concrete ge-

bieden of zones binnen het bestemmingsplangebied. Een ruimtelijke wateropgave wordt van provinciaal belang beschouwd als die wateropgave een basisvoorwaarde is voor het behalen van een (provinciale) ruimtelijke ambitie/hoofdoopgave.

Op dit moment werkt de provincie Zuid-Holland aan een nieuw beleidsplan voor de periode 2016-2021, maar dit beleid is op dit moment nog niet vastgesteld.

8.1.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Op 10 december 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het Hoogheemraadschap in de planperiode 2016-2021. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Handreiking watertoets

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de nieuwe planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

8.1.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Gemeente Midden-Delfland

Het Waterplan Midden-Delfland is een gebiedsgericht plan van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol. Ook ontwikkelingen als de Europese Kaderrichtlijn Water, landelijk beleid als het waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21, uitgewerkt in ABCDelfland) en gemeentelijke plannen zoals een gemeentelijk rioleringsplan komen samen in het Waterplan. Het Waterplan bestaat uit drie fasen. De watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. De watervisie geeft op hoofdlijnen de doelstelling aan op het gebied van waterbeheer in de gemeente Midden-Delfland.

De visie is uitgewerkt in het waterstructuurplan. Het waterstructuurplan geeft op kaart en in beschrijving weer wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Bovendien maken de ge-

meente en Hoogheemraadschap van Delfland afspraken over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma van het waterplan.

Het Waterplan is slechts een van de plannen die in Midden-Delfland van belang zijn. Het Waterplan is afgestemd met het Landschapsontwikkelingsplan, de FES-proeftuin, het KRW-gebiedsproces en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

8.2 Onderzoek

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zeekleigrond. Er is sprake van grondwatertrap IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP -0,2 m.

Waterkwantiteit

In de provinciale Waterverordening zijn per type landgebruik normen vastgelegd betreffende de beschermingsniveaus voor inundatie vanuit het oppervlaktewater. In onderstaand overzicht zijn deze normen weergegeven.

Landgebruik	Beschermingsniveaus	Maaiveldcriterium
Stedelijk gebied	1 x per 100 jaar	0 % laagste maaiveld
Overig stedelijk gebied*	1 x per 100 jaar	1 % laagste maaiveld
Glastuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Hoogwaardige land- en tuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Akkerbouw	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Volkstuinen	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Grasland	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld
Natuur	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld

*Overige gebied is in ieder geval openbaar groen en sportvelden en eventueel volkstuinen

Het plangebied is gelegen in de Boezem van Delfland met een peil van -0,43 m NAP. Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Wel is de Lookwatering, direct ten westen van het plangebied, aangemerkt als primaire watergang (zie afbeelding 8.1). De watergang ten noorden van het plangebied is aangeduid als secundaire watergang.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Wel is de Lookwatering, direct ten westen van het plangebied, aangewezen als KRW-waterlichaam.



Afbeelding 8.1: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland.

Veiligheid en waterkeringen

De Dijkshoornseweg en Lookwatering (beiden buiten het plangebied) zijn aangeduid als regionale waterkering. Delen van het voorliggende plangebied zijn gelegen binnen de kern- en beschermingszone van deze waterkeringen. Om de instandhouding van de waterkering te waarborgen, zijn de gronden binnen de kern- en beschermingszone voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een beschermende regeling gekoppeld.



Afbeelding 8.2: uitsnede Legger Regionale waterkeringen Hoogheemraadschap van Delfland.

Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Bij het ontwerp van de rioelstelsels van de woonwijken en bedrijfsterreinen wordt uitgegaan van een gescheiden rioelstelsel. Waar nodig wordt een verbeterd gescheiden stelsel toegepast. Bij het ontwerp van de woonwijken en bedrijfsterreinen wordt het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de hoek Looksingel – Hof van Delftstraat – Dijkshoornseweg . In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard, onder meer door de aanwezigheid van een geasfalteerd parkeerterrein. Als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan zal het verhard oppervlak niet of nauwelijks toenemen, waardoor watercompensatie niet aan de orde is.

In onderstaande tabel is de huidige en toekomstige bebouwing, verharding en oppervlakte aan onbebouwde tuin aangegeven. In totaal neemt de oppervlakte van de verharding en bebouwing met 29 m² af. Daarnaast zal een deel van de bestemming 'Verkeer' langs de Look als groene oever worden uitgevoerd. Deze strook is nu nog als verhard in onderstaande tabel opgenomen, waardoor de afname van de verharding er per saldo groter zal zijn. Bovendien biedt de voorgenomen ontwikkeling kansen om een betere afkoppeling van het regenwater te realiseren, waardoor een verbetering ontstaat ten opzichte van de huidige situatie.

Functie	Bestaand	Toekomstig	Omschrijving
<i>Bebouwing</i>	1123 m ²	2993 m ²	<i>Bouwvlakken</i>
<i>Verharding</i>	5390 m ²	3.491 m ²	<i>Openbare ruimte</i>
<i>Tuin</i>	1215 m ²	1074 m ²	<i>Tuinen</i>
<i>Groen</i>	0 m ²	170 m ²	<i>Bestemming Groen</i>
Totaal	7728 m²	7728 m²	

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van het afstromend hemelwater van het plangebied zal in beperkte mate van invloed zijn op de oppervlaktewaterkwaliteit. Op het plangebied vinden geen activiteiten plaats die schadelijk kunnen zijn voor de oppervlaktewaterkwaliteit en het afstromend water van schone dakverhardingen zal naar verwachting een positief effect op de oppervlaktewaterkwaliteit hebben.

Onderhoud

Het onderhoud van de watergangen in het plangebied blijft in handen van de eigenaren van de watergang. Het onderhoud zal met klein materieel worden uitgevoerd. Verzocht wordt rekening te houden met een onderhoudsstrook conform de 'Beleidsregels dempen en graven'. Direct naast het plangebied ligt een primaire watergang en een secundaire watergang. Aan beide zijden van de primaire watergang dient rekening te worden gehouden met een onderhoudsstrook van 1m breed. Aan beide zijden van de secundaire watergang dient rekening te worden gehouden met een onderhoudsstrook van 1,5m breed.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt deels binnen de kernzone en beschermingszone van een regionale waterkering. Voor bouwwerkzaamheden in de beschermingszone moet een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. Hiervoor is de beschermingszone opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan en is een regeling gekoppeld waarin is geregeld dat pas na overleg met het Hoogheemraadschap kan worden gebouwd.

Voor bouwen binnen de beschermingszone van de waterkering dient rekening te worden gehouden met het onderstaande dwarsprofiel. Voor iedere meter uit de kernzone van de waterkering, mag één meter diep gebouwd worden ten opzichte van maaiveld. Bij de uitwerking van de bouwplannen dient hier rekening mee te worden gehouden.



Afbeelding 8.3: dwarsprofiel waterkering

Afvalwaterketen en riolering

Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dient tot de perceelsgrens gescheiden te worden afgevoerd. Het plangebied wordt aangesloten op een bestaande (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de AWZI Harnaschpolder. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de capaciteit van het riool.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

Binnen het voorliggende bestemmingsplan zijn geen watergangen gelegen. Wel zijn de gronden gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de aanwezige waterkeringen voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een beschermende regeling gekoppeld.

8.3 Conclusie

Een concept van deze waterparagraaf is conform het gestelde in artikel 3.1.1 van het Bro opnieuw aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd. De opmerkingen in de overlegreactie¹¹ zijn verwerkt in de bovenstaande waterparagraaf.

¹¹ Overlegreactie Hoogheemraadschap van Delfland, bijlage 8

9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende moet borgen.

9.2 M.e.r. beoordeling

9.2.1 Kader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De (her)ontwikkeling van de hoek Looksingel – Hof van Delftstraat – Dijkshoornseweg kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare dan wel een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

9.2.2 Afweging en conclusie

In het kader van de voorliggende (her)ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling van het watersportgebied gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer, parkeren en duurzaamheid. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn, dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Omdat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten, wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet nodig.



straat + nr.	perceel	status	huidige best.	nieuwe best.
Dijkshoornseweg 43	1696	verouderd	kantoor / bedrijf	centrum - 2
Dijkshoornseweg 43a	1695	verouderd	kantoor	verkeer
Hof van Delftstraat 2-8	1977	verouderd	wonen	centrum - 2
Hof van Delftstraat 2-8	1978	verouderd	wonen	centrum - 2
Hof van Delftstraat 2-8	1033	verouderd	wonen	centrum - 2
Hof van Delftstraat 2-8	1034	verouderd	wonen	centrum - 2
Hof van Delftstraat 2-8	1035	verouderd	wonen	centrum - 2 / verkeer
Looksingel 2-18	1522	verouderd	wonen	wonen / verkeer / groen
Looksingel 2-18	1523	verouderd	wonen	wonen / verkeer / centrum - 2
openbare weg	3900	onbekend	tuin / bedrijf / kantoor	verkeer
openbare weg	1102	onbekend	tuin	verkeer
Hof van Delftstraat (driehoek)	1808	onbekend	verkeer	verkeer
Dijkshoornseweg 39	1239	sanering	wonen	centrum - 2
Dijkshoornseweg 39	1664	sanering	bedrijf	centrum - 2
Dijkshoornseweg 41	1694	sanering	kantoor / bedrijf	wonen / water

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

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

9.3.2 Onderzoek

Op de Dijkshoornseweg 39 (perceel 1239 en 1664) is in 2012 een sanering uitgevoerd door middel van het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag (BUS evaluatie, reactie op BUS evaluatie provincie Zuid-Holland met kenmerk PZH-2012-343448309 d.d. 11 juli 2012). Op deze locatie is sprake van nazorg en gebruiksbeperkingen. Het geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in de bovengrond is mogelijk perceelsgrensoverschrijdend. Voor de toekomstige situatie/functie is mogelijk aanvullend saneren noodzakelijk. Dit is afhankelijk of over de afdeklaag gebouwd wordt of dat de afdeklaag wordt verwijderd en grond wordt afgegraven om te ontwikkelen. Wanneer wordt gekozen voor het verwijderen van de afdeklaag zal de actuele bodemkwaliteit moeten worden vastgesteld door het uitvoeren een historisch onderzoek conform de NEN 5725.

Voor de Dijkshoornseweg 41 (perceel 1694) zijn volgens actualiserend bodemonderzoek 3 verontreinigingsspots gevonden, 2 met minerale olie en 1 met PAK. Hiervoor zijn twee BUS meldingen ingediend. De BUS-melding voor spot 1 betreft sanering voor spot 1 door ontgraven (tot 1,5m-mv) tot terugsaneerwaarde bodemfunctieklasse wonen. Er wordt daarbij 990m³ ontgraven. Daarnaast zuivering van verontreinigd grondwater. De BUS-melding voor spot 2 en 3 betreft sanering door ontgraven (tot 1,5m-mv) tot terugsaneerwaarde bodemfunctieklasse wonen. Opgemerkt wordt dat de verontreiniging met minerale olie in de grond (spot 1) en de verontreiniging met PAK (spot 3) perceelsgrensoverschrijdend zijn. De actuele bodemkwaliteit is bekend. Eventuele werkzaamheden op of in de bodem moeten, gelet op de BUS-meldingen van 6 april 2016 conform het Besluit uniforme saneringen worden uitgevoerd.

Voor de percelen aan de Dijkshoornseweg 43 (perceel 1696), 43a (perceel 1695), Hof van Delftstraat 2-8 (perceel 1977, 1978, 1033, 1034, 1035), Looksingel 2-18 (perceel 1522) en perceel 1523 zijn de onderzoeksgegevens verouderd. Voor een kleine strook openbare weg (voetpad; perceel 3900 en 1102 beiden gedeeltelijk) en de driehoek Hof van Delftstraat (perceel 1808 gedeeltelijk) binnen het plangebied zijn geen bodemgegevens bekend. Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 zal moeten worden uitgevoerd om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen. Voor bodemonderzoek zal toestemming moeten worden gegeven van de eigenaren. Gezien de percelen nu woningen bevatten, en er naar verouderde rapporten gekeken geen zware verontreinigingen te verwachten zijn, zal verder bodemonderzoek plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan.

9.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat sprake is van een geschikte bodemkwaliteit. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is bevoegd gezag waarmee nadere afstemming in het kader van saneringen, bouwen en grondverzet rondom het bouwproces dient plaats te vinden. In het exploitatieplan is rekening houden met de toekomstige sanering.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Onderzoekszone

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) is aan weerszijden van een weg een zone gelegen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De meest nabijgelegen gezonede weg is de Woudseweg. Deze weg heeft een onderzoekszone van 200 m gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de weg. Wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer te bedragen dan de voorkeurswaarde. Deze voorkeursgrenswaarde is in de Wgh vastgelegd en bedraagt voor wegverkeerslawaaai 48 dB.

Langs 30 km-wegen geldt geen onderzoekzone en is de Wgh niet van toepassing. Omdat het verkeer op deze wegen wel geluidshinder kan opleveren is op grond van een goede ruimtelijke ordening onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeer op de meest bepalende 30 km-wegen de Dijkshoornseweg en de Hof van Delftstraat.

9.4.2 Onderzoek

In het kader een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de akoestische situatie van zowel de nieuwe woningen in het plangebied, als bestaande woningen nabij het plangebied gehanteerde. De verkeerscijfers wijken enigszins af van de cijfers die in hoofdstuk 6 worden getoond. Dit komt omdat bij het aspect mobiliteit wordt gekeken naar de maatgevende situatie te weten een werkdaggemiddelde en in akoestische berekeningen uitgegaan wordt van een weekdag-gemiddelde.

Nieuwe woningen

De route Woudseweg/Hoornseweg is op een afstand van circa 180 m vanaf de zuidelijke grens van het plan gelegen. Omdat tussen deze weg en de nieuwe woningen aaneengesloten bestaande bebouwing aanwezig is kan ter plaatse van de nieuwe woningen in het plan zonder meer worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betekent dat een hogere waarde procedure in het kader van de Wgh niet aan de orde is.

Daarnaast is voor de nieuwe woningen onderzoek uitgevoerd naar het verkeer op de rond het plan gelegen 30 km-wegen. In november en december 2016 zijn nieuwe verkeerstellingen uit-

gevoerd. De resultaten van deze verkeerstellingen zijn achterin bijlage 9 opgenomen. Voor de Dijkshoornseweg ter hoogte van het plan is een verkeersintensiteit van 2.828 verkeersbewegingen geteld in een gemiddelde weekdag. In de Hof van Delftstraat is deze intensiteit 2.450 verkeersbewegingen.

De rijsnelheid op de betrokken wegen bedraagt 30 km/h. Als wegdek is in de berekening een klinkerverharding in keperverband betrokken. Een uitzondering betreft het noordelijke deel van de Dijkshoornseweg waar een normale asfalt verharding aanwezig is.

Op grond van Standaardrekenmethode 2 is de geluidsbelasting berekend op de grens van de bestemming waarbinnen de nieuwe woningen worden gebouwd. In de hierna opgenomen afbeelding zijn de resultaten van deze berekening gepresenteerd.



Afbeelding 9.3 : Rekenmodel en resultaten geluid nieuwe woningen

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt aan de zijde van de Dijkshoornseweg en de Hof van Delftstraat. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 56 dB aan de zijde van de Dijkshoornseweg. Het verdient aanbeveling de geluidwering van de gevels van de woningen te baseren op de hiervoor aangegeven geluidsbelasting. Opgemerkt wordt dat de reductie op grond van artikel 110g Wgh bij het bepalen van de gevel-

maatregelen niet mag worden toegepast. De geluidsbelasting die als input dient voor het bepalen van de karakteristieke geluidwering bedraagt derhalve maximaal 60 dB.

Ter plaatse van de verder van de beschouwde wegen gelegen woningen is de geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde en zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen om deze woningen te bouwen.

Bestaande woningen

Naast de beoordeling van de geluidsbelasting op de nieuwe woningen is eveneens het akoestisch effect onderzocht van de planontwikkeling op de geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande woningen. Deze verandering is met name bepaald ter plaatse van de drukst bereden 30 km-wegen rond het plan, te weten de Dijkshoornseweg en de Hof van Delftstraat.

In de paragraaf Mobiliteit is de verkeersproductie van de planontwikkeling beschreven. Samengetikt is de totale verkeersproductie 1.200 verkeersbewegingen per weekdag waarvan tweederde deel in noordelijke richting wordt afgewikkeld en éenderde in zuidelijke richting. Voor het prognosejaar 2030 is het planeffect in beeld gebracht middels een berekening met Standaardrekenmethode 2. Naast de verkeersproductie van het plan is ook rekening gehouden met de extra geluidsreflectie door de planontwikkeling. In bijlage 9¹² van deze toelichting zijn de resultaten met en zonder planontwikkeling gepresenteerd. Uit deze resultaten blijkt dat het planeffect afgerond maximaal 1 dB bedraagt.

Voor het menselijk oor is dat geen hoorbaar verschil.

9.4.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai levert geen belemmering op voor de realisatie van het plan.

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

¹² Berekeningsresultaten akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons, bijlage 9

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

9.5.2 Onderzoek en conclusie

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. De voorliggende ontwikkeling past niet binnen deze cijfermatige kwantificatie.

Derhalve wordt gebruik gemaakt van een specifieke rekentool waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Rekentool

Op grond van de maximale verkeerstoename van 1.200 is op basis van de NIBM-rekentool de projectbijdrage berekend. De supermarkt wordt 6x per dag bevoorrad, waarbij de vrachtwagen vanuit het noorden komt aanrijden en zuidwaarts vertrekt. Er is dus sprake van 6 verkeersbewegingen, (0,5%). In de hierna opgenomen afbeelding zijn de resultaten van deze berekening gepresenteerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1200
Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn enerzijds richtafstanden opgenomen tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Daarnaast wordt in deze brochure aandacht besteed aan het begrip 'gebied met functiemenging'. Dit begrip wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

9.6.2 Onderzoek

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Den Hoorn, dat wordt gekenmerkt door een functiemenging van detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen. In de huidige situatie heeft een deel van het gebied de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Kantoor'. Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' naast bedrijven t/m categorie 2, ook een veevoeder toegestaan. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.1. Bedrijven zijn in een centrumgebied als de kern Den Hoorn niet gewenst. Een bedrijfsbestemming in een centrumgebied is ongewenst en de toegestane bedrijfscategorie 3.1 (groothandel in veevoeder) past niet in een centrumgebied met woningen. De gemeente beoogt met dit bestemmingsplan het centrum van Den Hoorn tot een woon-en winkelgebied te transformeren.

Gemengd gebied

Het plangebied kan op basis van de VNG-brochure worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Voor het nieuw in te richten gebied ten westen van de Dijkshoornseweg bestaat de wens functiemenging bewust mogelijk te maken in de vorm de afronding van het winkelgebied met een supermarkt, (kleinschalige) detailhandel met bovenliggende appartementen en daarnaast grondgebonden woningen. Hiermee is ook in de toekomst sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied' en kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Invloed van de ontwikkeling op de omgeving

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt en enkele (kleinschalige) detailhandelszaken. Op grond van de VNG-brochure zijn supermarkten (SBI-code 471) en detailhandelszaken (voor zover niet elders genoemd, SBI-code 47) aan te merken als inrichtingen in milieucategorie 1. Voor dienstverlening (SBI-code 96, uitsluitend t/m cat 1.), waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt ten opzichte van een rustige woonwijk, gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de gevels van woningen. Voor een gemengd gebied kan deze indicatieve richtafstand worden teruggebracht tot 0 meter. Gelet hierop vormt de ontwikkeling van de supermarkt en detailhandelszaken geen belemmering voor de bestaande woningen in de directe omgeving.

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

De percelen Dijkshoornseweg 56a en 58 zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn' voorzien van een bedrijfsbestemming. Ter plaatse is bedrijvigheid tot milieucategorie 2 toegestaan, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor een gemengd gebied kan deze indicatieve richtafstand worden teruggebracht tot 10 meter. Omdat de afstand van de inrichtingsgrens tot het voorliggende plangebied ten minste 10 meter bedraagt, vormt de bedrijfsbestemming geen belemmering voor de nog te ontwikkelen woningen in het voorliggende plangebied.

9.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

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

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

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

9.7.2 Onderzoek

In het voorliggende plangebied zijn geen relevante bedrijven aanwezig die gevolgen hebben voor de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Aan de Hooipolderweg 1 is de risicovolle inrichting Benfried B.V. gevestigd. Het bedrijf slaat bestrijdingsmiddelen, kunstmeststoffen en consumentenvuurwerk op. Voorheen was de inrichting een Bevi-inrichting. In september 2009 is met een actualisatie/wijzigingsbesluit (art. 8.22/8.23 Wm) de veranderde wijze van opslag gelegaliseerd. Door de wijze van opslag en compartimentering valt het bedrijf niet meer onder het BEVI. Het bedrijf heeft een plaatsgebonden risicocontour van circa 20 meter. Het invloedsg gebied bedraagt circa 125 meter en reikt niet tot het voorliggende plangebied. Daarmee vormt de inrichting Benfried B.V. geen belemmeringen voor de planvorming.

9.7.3 Conclusie

In de omgeving bevinden zich meerdere risicobronnen. Deze zijn niet van invloed op het voorliggende plangebied. Derhalve gelden er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het centrumplan. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt de Veiligheidsregio geconsulteerd.

9.8 Distributieplanologisch onderzoek

9.8.1 Onderzoek

Door Colliers International is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd¹³. Onderzocht is of de toevoeging van extra detailhandel en dienstverlening in Den Hoorn haalbaar is, zonder dat er sprake is van 'onaanvaardbare gevolgen'.

Uit het onderzoek blijkt dat het centrumplan inspeelt op de behoefte aan een (kwalitatief en kwantitatief) goed kernwinkelgebied en dat Den Hoorn op dit moment achterloopt met haar dagelijks detailhandelsaanbod ten opzichte van referentieplaatsen.

De regionale behoefte om het winkelaanbod in Den Hoorn centrum, middels de vestiging van een tweede supermarkt, verder te versterken is aanzienlijk. De dagelijkse winkelmarkt in Den Hoorn komt met het plan niet onder druk te staan. De behoefte neemt in de toekomst verder toe, vanwege de groei van de bevolking in het verzorgingsgebied. Deze is groot genoeg om het plan voor een tweede supermarkt in Den Hoorn te kunnen accommoderen. Met het oog op de leefbaarheid en het woonklimaat in Den Hoorn, is de komst van een extra supermarkt, en dus uitbreiding van het dagelijks aanbod, van groot belang. Met de winkelontwikkelingen zal de koopkrachtbinding van de inwoners in Den Hoorn, aan de eigen kern, sterk toenemen.

De ontwikkeling is ook in lijn met de ambities en doelstellingen in het beleid van de gemeente Midden-Delfland, de regio Haaglanden en de provincie Zuid-Holland en bovendien heeft er ook regionale toetsing plaatsgevonden. De gemeente zet reeds jaren in op de versterking van de lokale winkelstructuur en heeft daarbij oog voor een evenwichtige en hiërarchische opbouw.

¹³ *Centrumplan Den Hoorn, Ruimtelijke effectstudie, Colliers International Research & Consultancy B.V., 5 december 2016, bijlage 2*

De beoogde realisatie van centrumplan geeft een impuls aan het dagelijks voorzieningenaanbod in Den Hoorn. Voor de inwoners betekent dit meer keuze (zowel qua prijs als assortiment). Het plan wordt gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied en sluit aan op het bestaande centrum. Kortom, er is een actuele marktbehoefte die gefaciliteerd kan worden op een daarvoor bestemde locatie.

Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

9.8.2 Conclusie

Vanuit distributieplanologisch oogpunt gelden er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het centrumplan.

9.9 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied zijn geen overige belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wro dient in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht te worden verschaft in de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van tien jaar.

Financiering Centrumplan Den Hoorn 2016

De gronden op de hoek Looksingel – Hof van Delftstraat - Dijkshoornseweg zijn grotendeels eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Op deze gronden is de nieuwe supermarkt met winkel en appartementen, alsmede de benodigde voorzieningen (o.a. parkeerplaatsen) voorzien. Het achterliggend perceel is eigendom van een private partij. In dit deel van het bestemmingsplan is een woningbouwontwikkeling voorzien van maximaal 13 grondgebonden woningen en de benodigde (openbare) parkeervoorzieningen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het centrumplan is door de gemeente Midden Delfland een grondexploitatie opgesteld, waarin de kosten voor onder andere grondverwerking, het bouwrijp maken en de aanleg van de infrastructuur zijn afgezet tegen de opbrengsten van het plan. Het resultaat hiervan laat een tekort zien. Dit tekort wordt opgevangen door het inzetten van een investeringsreserve voor het bouwrijp maken en de herontwikkeling van de openbare ruimte. Daarmee is de grondexploitatie sluitend.

Gezien het voorgaande is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Verwerving

Om het centrumplan te kunnen ontwikkelen, dient de gemeente de beschikking te hebben over de gronden. Zoals aangegeven is een groot deel van de gronden in bezit van de gemeente Midden-Delfland. Getracht wordt om de overige gronden middels minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. De verwerving is gericht op de uitvoering van het bestemmingsplan. Als het niet mogelijk is om de percelen die nodig zijn voor de uitvoering van het in het bestemmingsplan voorgestane beleid minnelijk te verwerven en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de uitvoering van het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot onteigening. Zo nodig zal de Gemeente daartoe ook overgaan. Hierbij worden de wettelijke procedures uiteraard in acht genomen.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro is de raad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, nu nog niet met alle grondeigenaren in het plangebied een anterieure overeenkomst is gesloten die afspraken bevat omtrent het kostenverhaal. Tegelijk met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt ook het exploitatieplan voor dit deel van de ontwikkeling vastgesteld.

De gronden in eigendom van de gemeente Midden-Delfland zijn middels een prijsvraag op de markt gezet. Het kostenverhaal is in deze gronduitgifte verdisconteerd, zodat het kostenverhaal in zoverre 'anderszins verzekerd' is.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de (her)ontwikkeling van de gronden op de hoek Looksingel – Hof van Delftstraat - Dijkshoornseweg , waarmee het centrum van Den Hoorn de gewenste ruimtelijke en functionele impuls krijgt. De realisatie van centrumplan Den Hoorn 2016 voorziet in een regionale (lokale) behoefte. De lokale bevolking vertoont een sterke groei waardoor de behoefte aan nieuwe winkelruimte in de tijd verder toeneemt. De herontwikkeling van de verouderde en gedeeltelijk leegstaande locatie geeft bovendien een belangrijke impuls aan de uitstraling en leefbaarheid van het centrum van Den Hoorn. Zeker gezien de prominente en zichtbare plek die deze locatie inneemt, op de kruising van twee belangrijke doorgaande routes door het centrum. Gelet op het voorgaande wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

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

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging en voorbereidingsbesluit

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een voor aankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro hebben burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeentes en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse instanties. Het ontwerpbestemmingsplan daartoe onder andere aan de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland en Archeologie Delft toegezonden. De vooroverlegreacties worden verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

Naast wettelijk overleg in het kader van het Bro, is heeft ook overleg over dit ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden met de particuliere grondeigenaar en de ontwikkelaar van de nieuwe supermarkt.

11.2 Ontwerpfase

Na het ingaan van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

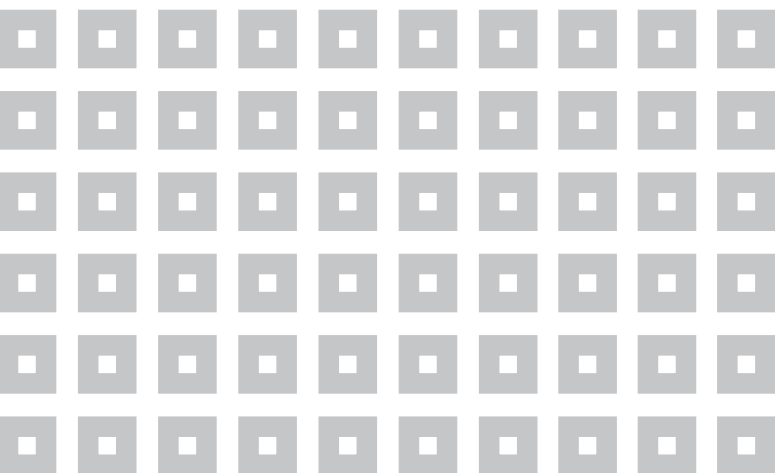
Zienswijzen

Tegen het plan zijn meerdere zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, bijlage 14 bij dit plan. De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot actualiseren van het uitgevoerde onderzoek, of het aanpassen van de toelich-

ting en regels van het plan. In de Staat van Wijzigingen, is per onderdeel aangegeven welke aanpassingen bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

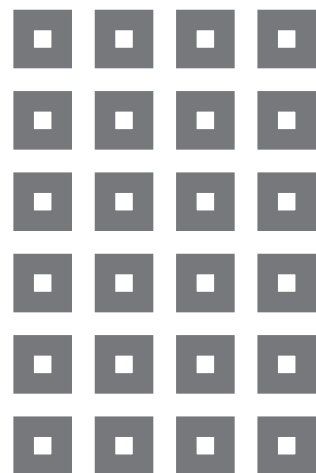
11.3 Vaststellingsfase

Op 17 januari 2017 is door de gemeenteraad van Midden-Delfland besloten om met het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" in te stemmen. Vervolgens zijn beroepen ingesteld tegen dit bestemmingsplan. De Raad van State heeft geadviseerd om artikel 10 van de planregels aan te passen (zoals eerder in paragraaf 1.1 van deze toelichting is beschreven). Met dit bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan dit advies.



KuiperCompagnons

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



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69