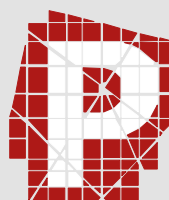
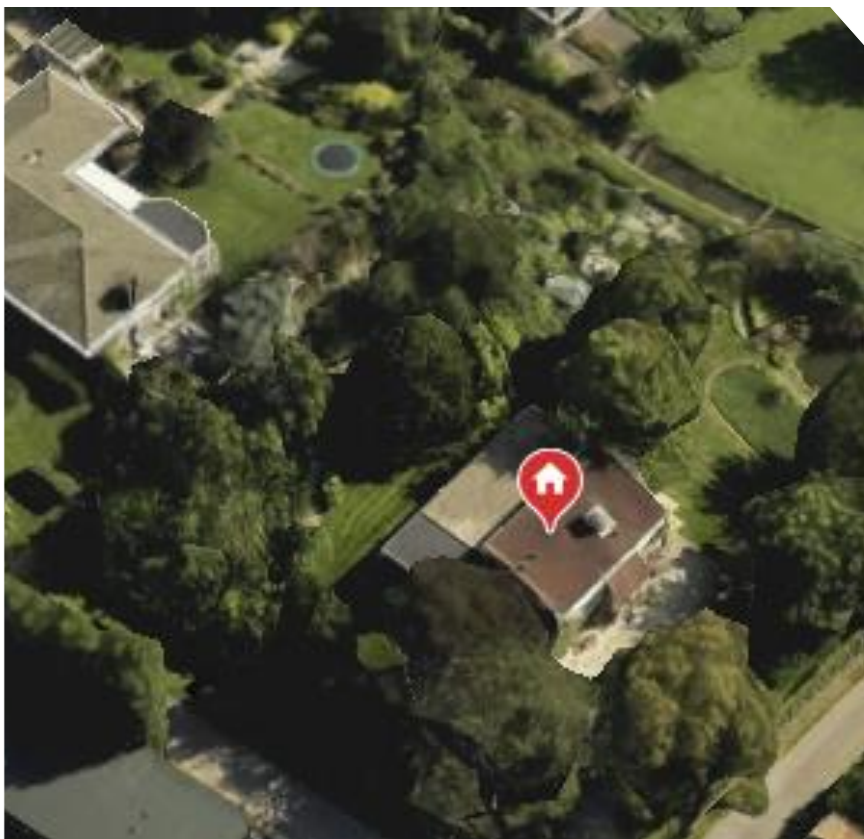


Bestemmingsplan

Zwethkade Zuid 56 te Den
Hoorn

Bestemmingsplanwijziging
Agrarisch – Glastuinbouw naar
Wonen

Gemeente Midden-Delfland



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Identificatiecode: NL.IMRO.1842.BP22ZwethkadeZuid56-ON01

Datum: 7 november 2022

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes & Dhr. W. Lakerveld

Kenmerk Plannen-makers: PM22059

Opdrachtgever: Dhr. Duijndam



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving van het plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	16
4.1	Bedrijven en milieuzonering	16
4.2	Geluidhinder	16
4.3	Ecologie	17
4.4	Bodem	17
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Archeologie	22
4.8	Waterhuishouding	24
4.9	Verkeer en parkeren	26
5	Juridische planbeschrijving	27
5.1	Plansystematiek	27
5.2	Opzet van de regels	27
5.3	De bestemmingen	28
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7	Bijlagen	30



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Zwethkade Zuid ligt het glastuinbouwgebied de 'De Woudse Droogmakerij'. Aan deze weg liggen veel woonbestemmingen. Dit zijn veelal voormalige tuinderswoningen die herbestemd zijn van bedrijfswoning naar reguliere woning. Het overgrote merendeel van de woningen langs de Zwethkade Zuid tegen het glastuinbouwgebied zijn momenteel dan ook bestemd als woning.

Aan de Zwethkade Zuid 56 staat een woning waarvoor de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw geldt. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Voor het wijzigen van de bestemming is een bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bijbehorende toelichting, de milieutechnische uitvoerbaarheid, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en het juridische kader.

1.2 Leeswijzer

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



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

In afbeelding 1 is de planlocatie weergegeven. Het plangebied ligt in een glastuinbouwgebied ten noordwesten van de kern Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland. De gemeente Midden-Delfland ligt in de provincie Zuid-Holland. Een overzicht van de omgeving is te vinden in afbeelding 2.

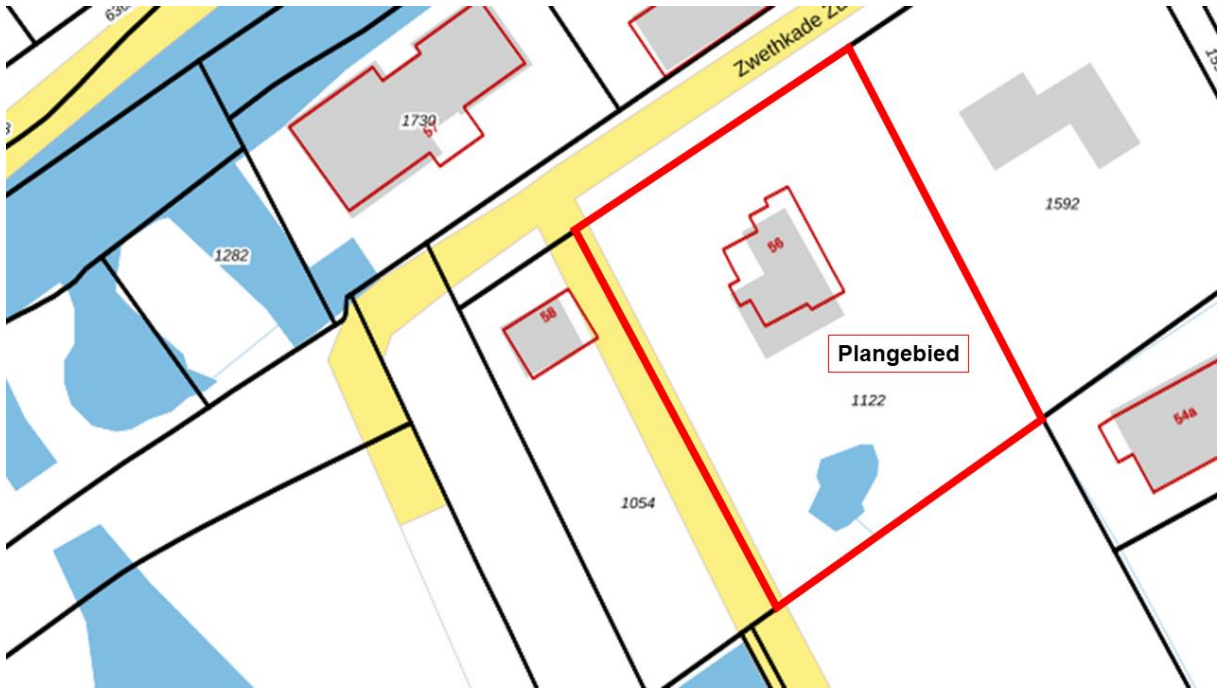
De locatie aan de Zwethkade Zuid 56 betreft een perceel met een bouwwerk dat gebruikt wordt als woning. Het perceel van het plan staat kadastraal bekend als Schipluiden, sectie G, nummer 1122. Zie afbeelding 3 voor een uitsnede van de kadastrale kaart.



Afbeelding 1: Uitsnede planlocatie. Bron: Google Earth



Afbeelding 2: Uitsnede omgeving planlocatie. Bron: Google Earth



Afbeelding 3: Uitsnede kadastrale kaart, bewerkt. Bron: PDOK Viewer

2.2 Beschrijving van het plan

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

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

Voorliggend plan betreft het omzetten van de op de gronden van het plangebied rustende bestemming 'Agrarisch – Glastuingebied' naar de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming komt veel voor bij de voormalige tuinderswoningen langs dit deel van de Zwethkade Zuid. Het plan houdt geen fysieke wijzigingen in. Er wordt niks gesloopt en of bijgebouwd. Het betreft dan ook enkel een planologische bestemmingswijziging en het plan zal daarmee geen (negatieve) invloed hebben op de belevingswaarde van de Woudse Polder en de aanwezige cultuurhistorische waarden.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

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

Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het planvoornemen is kleinschalig van aard. Daardoor is het raakvlak met het rijksbeleid nihil. Het planvoornemen is daarom niet strijdig met de NOVI.



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

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen vanwege het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een nauwkeurige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een precieze benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een nauwkeurige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. De "treden" van de Ladder bevatten wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen.

Planspecifiek

Het planvoornemen voorziet niet in de stedelijk functie zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 van de Bro. Het ruimtebeslag zal daarnaast niet wijzigen, omdat de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Het planvoornemen kan daardoor niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 3.3 wordt echter de behoefte van dit plan onderbouwd. In hoofdstuk 4 wordt verantwoord dat het planvoornemen geen negatieve ruimtelijke effecten heeft op de omgeving en de milieuhygiënische waarden binnen en rondom het plangebied.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Planspecifiek

Het planvoornemen valt niet onder de aangegeven projecten zoals benoemd in de Barro. Vanuit de Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.



3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -beleid Zuid-Holland

De provincie heeft op 15 maart 2022 de omgevingsvisie geconsolideerd. De nieuwe omgevingswet die naar verwachting in 2023 definitief vastgesteld wordt schrijft voor dat een provincie één omgevingsvisie en één omgevingsverordening heeft. De omgevingsvisie is de opvolger van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. In de omgevingsvisie zijn meerdere beleidsvisies gebundeld. Het gaat om de volgende plannen: de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm), het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww), het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer, de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De omgevingsvisie omvat inhoudelijk geen grote wijzigingen ten opzichte van het voorgaande beleid. Ook is de digitale beschikbaarheid van het beleid via de digitaal raadpleegbare kaarten weer een wezenlijk onderdeel van het beleid.

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

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

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

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

Zoals aangegeven is in de Omgevingsvisie veel beleid overgenomen en samengevoegd. Het beleid zal met het daarvoor opgesteld instrumentarium, Monitor en Evaluatie Omgevingskwaliteit geactualiseerd worden. Hierbij is het uitgangspunt dat niet al het beleid in één keer geactualiseerd wordt maar op basis van specifieke aanleidingen. Het samenvoegen van het beleid heeft tot een opsomming van twaalf beleidskeuzes geleid:

- Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving;



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

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

Planspecifiek

In het planvoornemen vinden geen fysieke wijzigingen of wijzigingen in feitelijk gebruik plaats. Ook vinden er geen ingrepen in het landschap plaats. Het plan geeft invulling aan de beleidskeuze van een zorgvuldig ruimtegebruik. Door het omzetten van de bedrijfswoning wordt er namelijk een burgerwoning toegevoegd aan de woonvoorraad. Er is rondom het plangebied al overwegend sprake van woonbestemmingen. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook beter aan bij dit deel van de Zwethkade Zuid. Ten tweede verbetert het plan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld bij de beleidskeuze over het zorgen voor een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Het plan zorgt immers dat de agrarische bedrijfsmogelijkheden en bijbehorende milieuaspecten verdwijnen.

Het planvoornemen schaadt hierdoor de belangen van de provincie niet zoals bedoeld in de Omgevingsvisie.

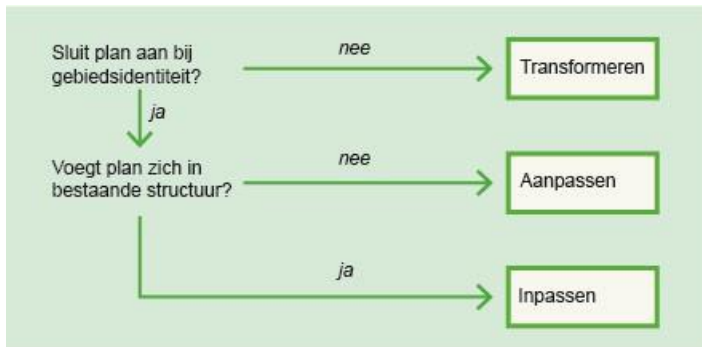
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening is gelijk met de omgevingsvisie op 15 maart 2022 geconsolideerd. De verordening bevat bindende ruimtelijke regels waar de provincie en gemeenten in Zuid-Holland zich aan moeten houden. De doorwerking van de regels is uitgewerkt doordat bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen niet in strijd mogen zijn met de verordening. De verordening wordt met een digitale kaart beschikbaar gesteld om per locatie direct inzichtelijk te krijgen welke beleidsregels van toepassing zijn op de specifieke locatie.

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



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



Planspecifiek

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

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

In voorliggend geval wijzigt het gebruik van de gronden niet. Het was in het verleden als bedrijfswoning in gebruik en in de huidige/toekomstige situatie als burgerwoning. Daarmee wijzigt het feitelijk gebruik niet. Tevens wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bestaande woning past in zijn geheel in het straatbeeld zoals dat in de bestaande situatie langs de Zwethkade Zuid aanwezig is. Het plan is hiermee in lijn met de Omgevingsverordening.

Een deel van het perceel van het planvoornemen ligt in een regionale waterkering. Hierover zegt artikel 6.22:

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

1. Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig.
2. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.
3. Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.
4. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.
5. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.



Het planvoornemen is geen nieuwe ontwikkeling, omdat de bestaande bebouwing behouden blijft. Het planvoornemen schaadt hierdoor de belangen van de provincie niet zoals bedoeld in de Omgevingsverordening.

3.2.3 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

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

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



Afbeelding 4: Uitsnede landschapsontwikkelingsplan, plangebied weergegeven door rode stip.

Planspecifiek

Het planvoornemen grenst aan de Woudsepolder. Voor deze polder is een landschapsontwikkelingsplan opgesteld, zie afbeelding 4.

Het plangebied ligt niet in het gebied van het LOP, waardoor hier het landschap niet verder wordt ontwikkeld. De planlocatie ligt wel nabij de ecologische verbindingszone van het LOP. Deze ecologische verbinding langs de rivier 'De Zweth' bestaat uit moeras- en rietvegetatie. Vanuit het LOP is daar de ambitie om de aanwezige moeras- en rietvegetatie te versterken en natuurvriendelijke oevers te ontwikkelen. Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op deze ambitie, omdat het de ecologische verbinding niet aantast. Dit komt door de aard van het planvoornemen zoals beschreven in hoofdstuk 2. Het planvoornemen is hierdoor niet strijdig met het LOP.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland

Op 26 oktober 2021 is de Omgevingsvisie 1.0 door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld. De omgevingsvisie 1.0 biedt antwoord op de verplichting vanuit de Omgevingswet voor alle gemeenten om een gemeente dekkende omgevingsvisie te hebben. Vanuit daar gaat de gemeente Midden-Delfland werken aan een omgevingsvisie 2.0 waarin verdere verdieping plaatsvindt en bestaande beleidskeuzes opnieuw tegen het licht worden gehouden.

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

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

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

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

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

Planspecifiek

In het planvoornemen blijven zichtlijnen van het landschap behouden. Ook het cultuurhistorisch polderlandschap ondervindt geen negatieve invloed van het planvoornemen. Het planvoornemen voorziet per saldo in een nieuwe woning die wordt toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De belangen van de gemeente zoals bedoeld in haar Omgevingsvisie worden op het gebied van wonen niet geschaad door het planvoornemen.

3.3.2 Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

De woonvisie van de gemeente Midden-Delfland is vastgesteld op 1 juli 2010 voor een periode van 15 jaar. De woonvisie sluit aan op het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaam bouwen, op regionaal woonbeleid en op gemaakte afspraken. Het beleid van de woonvisie is:

- Inzetten op het versterken van de diversiteit van de bevolking vanuit het streven naar 'Vitale dorpen';
- Het vergroten van kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen;



- Een gevarieerder woningaanbod en meer betaalbare woningen in de start- en tussensegmenten;
- Inspelen op vergrijzing via een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn;
- Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen;
- Verantwoordelijkheid nemen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Planspecifiek

Het planvoornemen wijzigt het woningaanbod niet. Het betreft hier expliciet een vraag-gestuurd plan waarbij de woning planologisch geschikt gemaakt wordt voor bewoning als burgerwoning. Hiermee voegt het kwalitatief gezien een hogere woonkwaliteit toe aan de bestaande woonvoorraad.

3.3.3 Woonagenda Midden-Delfland

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

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

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

Planspecifiek

De woonagenda is vastgesteld voor de jaren 2016 tot 2020. Op het moment van schrijven is nog geen nieuwe woonagenda vastgesteld. Daarom wordt het planvoornemen getoetst aan de woonagenda voor 2016-2020.

Het planvoornemen ligt in het gebied van Schipluiden. Hierin is een tekort aan gelijkvloerse woningen (woningen met 1 bouwlaag). Het huidige bouwwerk is een gelijkvloerse woning. In de nieuwe woonbestemming wordt dit type woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Het plan is daarmee in lijn met de woonagenda.

3.3.4 Toeristisch recreatief beleidskader Midden-Delfland 2012

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



Planspecifiek

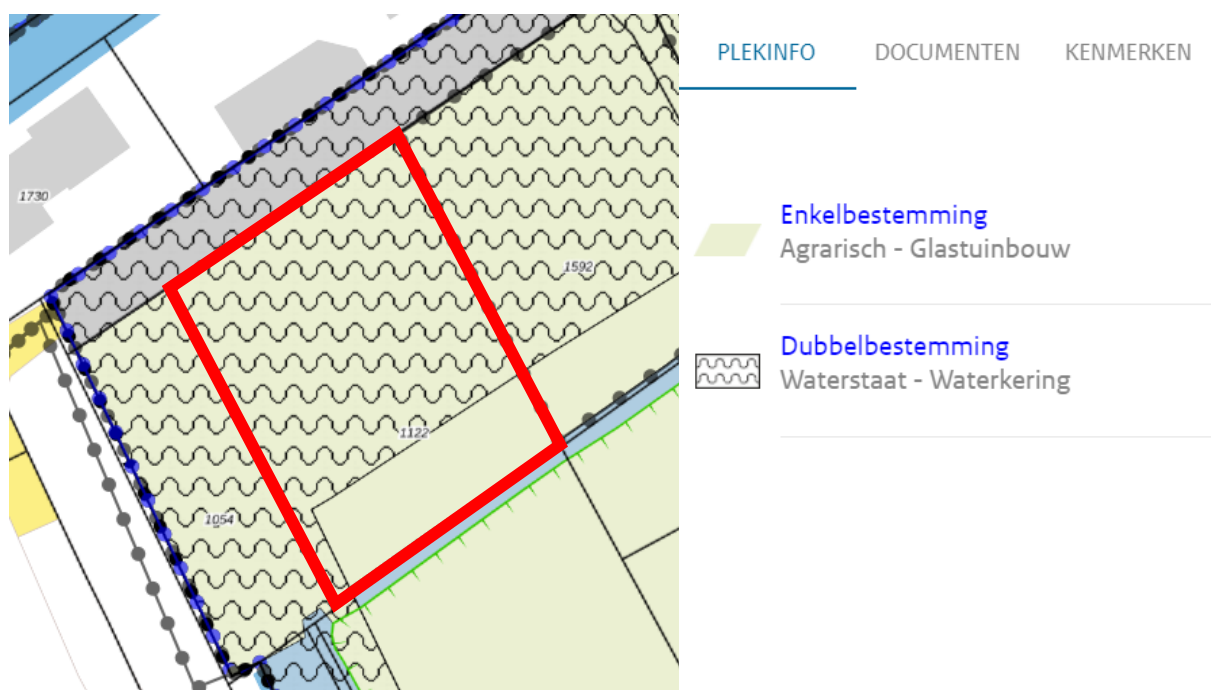
Het planvoornemen voorziet in een woonbestemming en geen recreatieve bestemming. Er vindt geen ontwikkeling plaats dat een effect heeft op het toeristisch en/of recreatieve karakter van het gebied.

Het

planvoornemen levert daarom geen negatieve bijdrage aan het recreatief beleidskader van Midden-Delfland.

3.3.5 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 mei 2013 en is onherroepelijk.



Afbeelding 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied in rood kader. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl.

Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Binnen de bestemming zijn enkel bedrijfswoningen toegestaan. Op basis van artikel 3.51 van het vigerende bestemmingsplan kan voor enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' een wijziging mogelijk worden gemaakt naar een burgerwoning.

Het perceel ligt ook in de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Op basis van artikel 15.1 van het vigerende bestemmingsplan zijn de voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering. Het planvoornemen betreft geen nieuwe ontwikkeling. Hierdoor ontstaat geen strijdigheid met betrekking tot de bouwregels zoals benoemd in artikel 15.2.

Het planvoornemen gaat uit van een woning. Om de beoogde functiewijziging mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden

Planspecifiek

De bestemming van de locatie wijzigt van Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Dit betreft een milieugevoelige functie waar bedrijven in de omgeving rekening mee moeten houden en wat dus ook hun bedrijfsvoering kan belemmeren. Ten tweede moet ook beoordeeld worden of de woning inpasbaar is vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat. Direct ten oosten en in het noorden van het plangebied liggen woonbestemmingen. Aan de achterzijde van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Er zijn achter het plangebied op een ruime afstand kassen gesitueerd. Deze liggen op circa 70 meter afstand ten opzichte van de woning in het plangebied.

In het vigerende bestemmingsplan is de bedrijfswoning van Zwethkade Zuid 56 op deze plek reeds toegestaan. Voor omliggende bedrijven geldt een bedrijfswoning van derden ook als een milieugevoelige functie. De omliggende bedrijven moeten dus reeds rekening houden met een milieugevoelige functie op deze plek. Er ontstaat dan ook geen extra belemmering als gevolg van de nieuwe woonbestemming.

Voor de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat kan verwezen worden naar de reeds veel toegepaste woonbestemming voor dit deel van de Zwethkade Zuid. Deze bestemmingen zijn geheel vergelijkbaar met de aangevraagde nieuwe woonbestemming. Er is dus reeds geoordeeld in eerder planologische besluiten waaronder het vigerende bestemmingsplan dat op deze locatie de woonbestemming goed inpasbaar is.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh



geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voor agrarische bedrijfswoningen gelden minder strenge geluidsnormen dan voor reguliere woningen. Er zal dan ook beoordeeld moeten worden of in het planvoornemen voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Om dit goed te verantwoorden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:

Voor de planologische wijziging van de woning dient het vigerende bestemmingsplan te worden aangepast. De woning bestaat uit een laag met schuine kap. Voor de woning geldt dat de waarneempunten op 1,5 en 4,5 meter liggen ten opzichte van het maaiveld.

De geluidbelasting op de gevels van de bestaande woning aan de Zwethkade Zuid 56 te Den Hoorn bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op de N222 maximaal $L_{den}=42$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, deze is 48 dB, wordt niet overschreden. Het plan voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect 'Geluid' geen belemmering voor voorliggend plan, omdat binnen het planvoornemen de grenswaarden uit de Wgh niet worden overschreden.

4.3 Ecologie

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

Planspecifiek

Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast in het planvoornemen. Op de planlocatie worden geen bomen gekapt, panden gesloopt, watergangen gedempt of bosschages verwijderd. Daarnaast wordt het huidige pand niet gesloopt of verbouwt. Er is daarom geen sprake van nadelige effecten op de flora en fauna, waardoor ecologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.4 Bodem

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



Planspecifiek

De beoogde woonfunctie stelt hogere eisen ten aanzien van de milieukwaliteit van de ondergrond dan de agrarische bestemming. Er zal dan ook beoordeeld moeten worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van dit onderzoek luidt:

De aanleiding voor het bodemonderzoek is de geplande bestemmingswijziging van agrarische-glaspuinbouw naar wonen. Het doel is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande woonbestemming.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor een diffuse bodemverontreiniging met OCB, zware metalen en PAK. Tevens werd de fundering van Repac als verdacht beschouwd voor asbest.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In alle onderzochte grondmengmonsters zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK of Drins (OCB) aangetoond;*
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 01) is een licht verhoogde concentratie barium gemeten. Deze wordt beschouwd als van nature verhoogde achtergrondwaarden;*
- In het Repac is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.*

De hypothese 'verdachte locatie' voor asbest dient verworpen te worden, aangezien geen verontreinigingen met asbest zijn vastgesteld.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Op basis van de conclusie van het verkennend (asbest)bodemonderzoek vormt het aspect 'Bodem' geen belemmering voor het planvoornemen, omdat de bodemkwaliteit van het terrein geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven.



Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan blijft in de regel onder het NIBM criterium waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². In het onderhavig plan is hiervan geen sprake. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Om te beoordelen of de bestaande luchtkwaliteit voldoende is in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de NSL-kaart geraadpleegd. Uit de waardes van de NSL-kaart blijken geen waardes te komen die maatregelen eisen, zie tabel 2. In deze tabel zijn ook de rekenjaren van de luchtkwaliteit opgenomen.

Tabel 2: NSL-waardes NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ voor de jaren 2020 en 2030 ter plaatse van het plangebied.

Stof	Waarde µg / m ³ , rekenjaar 2020	Waarde µg / m ³ , rekenjaar 2030	Grenswaarde µg / m ³	Advieswaarde (WHO) µg / m ³
Stikstofdioxide (NO ₂)*	26,9	21,2	40	10
Fijn stof (PM ₁₀)*	16,9	15,2	40	15
Fijn stof (PM _{2,5})*	8,7	7,4	25	5

* De rekenpunten van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} liggen langs de N222. De concentraties van deze stoffen nemen af naarmate de woning verder van de weg afligt.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. De rekenpunten van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} liggen langs de N222, dat betekent eveneens dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied naar alle waarschijnlijkheid nog beter is dan in bovenstaande tabel opgenomen. Het aspect luchtkwaliteit vormt, op basis van de voorgaande conclusies, geen beperking voor het planvoornemen.



4.6 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden.

Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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

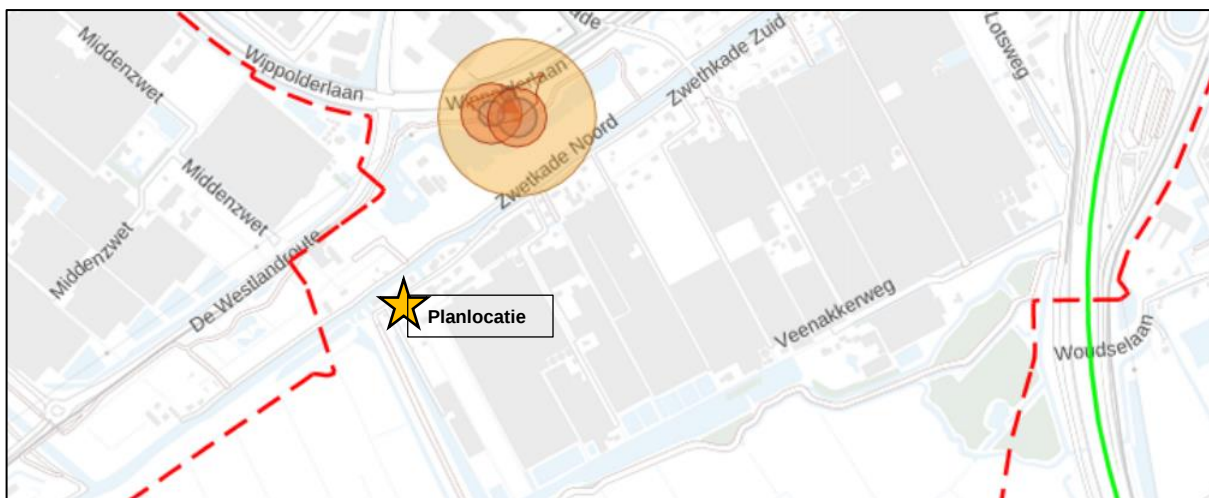
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

4.6.1 Algemeen

Om te beoordelen of voor het planvoornemen externe veiligheidsrisico's van toepassing zijn is de risicokaart geraadpleegd, zie afbeelding 8:



Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart externe veiligheid. Bron: Atlas Leefomgeving.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De kaart geeft aan dat diverse veiligheidsrisicobronnen in de omgeving aanwezig zijn. Het plangebied is op circa 1.400 meter afstand ten opzichte van de A4 gesitueerd. De A4 is opgenomen in het Basisnet weg en over dit deel van de A4 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de bijlage van het Basisnet blijkt dat er over de A4 ten hoogte van Den Hoorn stoffen binnen de stofcategorie GF3 worden vervoerd. GF3 zijn brandbare gassen en kennen ter hoogte van Den Hoorn een invloedsgebied van 355 meter begrensd door de 1% letaliteitsafstand. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van de A4.



Op circa 210 meter afstand is de N222 gesitueerd. Over de N222 vindt tevens vervoer van brandbare gassen (GF3) plaats. Het plangebied is binnen het invloedsgebied (355 meter) van deze weg gelegen.

Buisleidingen

Er ligt een buisleiding van de Gasunie langs de Westlandroute op circa 165 meter afstand ten opzichte van het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen de 1% letaliteitszone van de gasleiding. De woning is wel gelegen buiten de plaatsgebonden risicozone van de aardgastransportleiding.

Inrichtingen

Aan de N211 ligt een tankstation met LPG. Het plangebied valt echter niet binnen de invloedssfeer van het tankstation en deze inrichting vormt daarmee geen belemmering.

De woning in het plangebied ligt daarnaast in de effectafstand van het lossen van propaan van diverse propaantanks in de buurt. De woning ligt wel buiten de plaatsgebonden risicozone van de propaantanks.

Ondanks dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N222, de 1% letaliteitszone van de buisleiding en de effectafstanden van het lossen van propaan van propaantanks uit de buurt, kan eenvoudigweg worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor voorliggend plan. In voorliggend plan wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het aantal personen binnen het plangebied, en daarmee het groepsrisico, zal niet toenemen. Er ontstaat geen toenemend gevaar als gevolg van de ontwikkeling.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

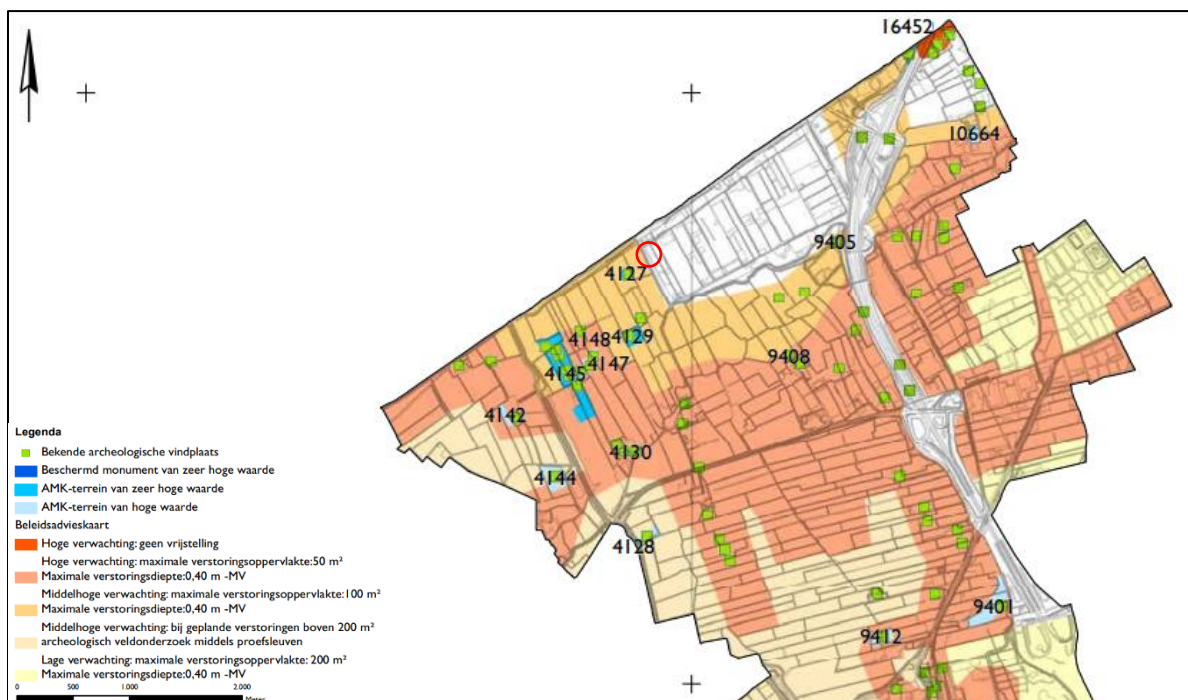
Monumentale bouwwerken en beschermd stad- of dorpsgezicht

Het planvoornemen betreft geen wijzigingen aan een monumentaal bouwwerk. Het planvoornemen ligt niet in een beschermd stad- of dorpsgezicht.

Archeologie

De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart van Midden-Delfland geeft aan dat de Zwethkade Zuid en het achterliggende glastuinbouwgebied geen archeologische verwachtingswaarde heeft, zie afbeelding 7. In het planvoornemen wordt de grond niet geroerd en het huidige bouwvlak wordt in stand gehouden. Eventuele archeologische waarden in de ondergrond worden dan ook niet aangetast. Het aspect 'Archeologie' vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

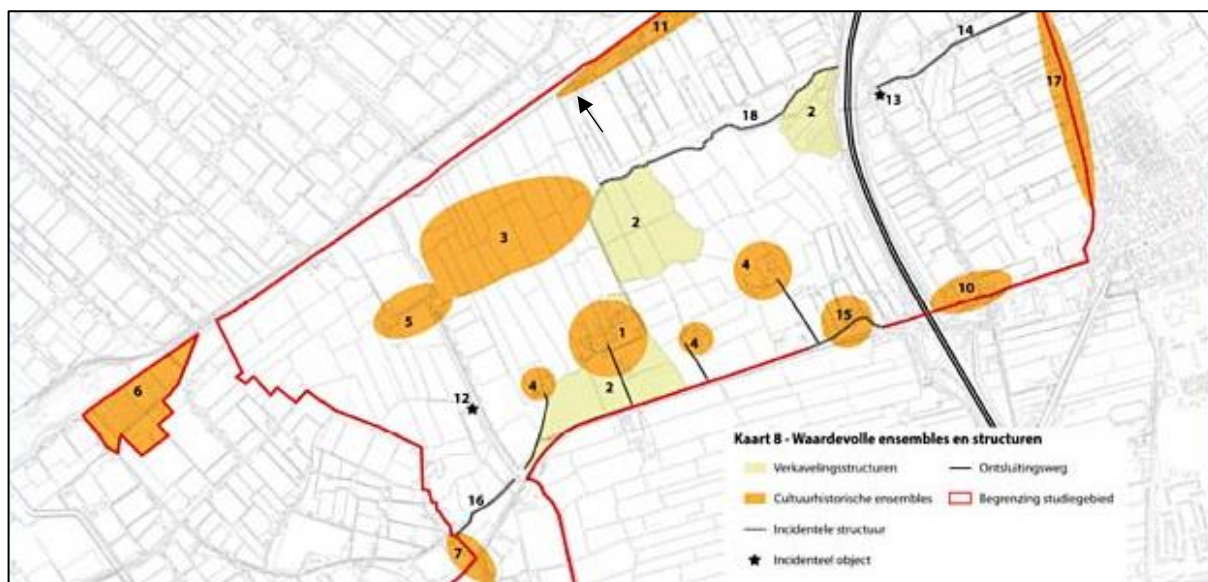




Afbeelding 7: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Midden Delfland; plangebied bij rode cirkel. Bron: Gemeente Midden-Delfland.

Cultuurhistorisch landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol ensemble, zie afbeelding 8. Binnen dit ensemble geldt een hoge belevingswaarde vanuit de Woudse Droogmakerij, de Zweth en vlietlandjes. Kenmerkend voor dit ensemble is de mate van openheid. Voorliggend plan tast deze openheid niet aan. Het plan voorziet niet in fysieke wijzigingen



Afbeelding 8: Waardevolle ensembles en structuren, plangebied aangeduid met rode pijl. Bron: Stichting Midden-Delfland is Mensenwerk).

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.



4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

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

Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerplan 2016-2021: 'Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap' heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd.

Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die lopen tot 2027. Het hoogheemraadschap zet in op stedelijk waterbeheer. Samen met gemeenten wordt aan klimaatadaptatie gewerkt. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem wordt door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen gerealiseerd. Om doelen te



bereiken werkt het hoogheemraadschap samen met gebiedspartners en werken het aan het waterbewustzijn om draagvlak te vergroten.

De ambities van het hoogheemraadschap zijn:

- Zuinig omgaan en zorgen voor schoon (zoet)water;
- Waterberging voor droge tijden en het hergebruik van gezuiverd afvalwater;
- Innovatie voor het langer vasthouden van water, zonder dat het tot overlast leidt voor de klimaatbestendige stad;
- Toezicht en handhaving intensiveren voor de verbetering van de waterkwaliteit;
- Kosten besparen door samen te werken.

Planspecifiek

Het planvoornemen ligt gedeeltelijk in een waterkering, zie afbeelding 9:



Afbeelding 9: Legger water van Hoogheemraadschap Delfland. Bron: Hoogheemraadschap Delfland.

Waterlopen

Voor het planvoornemen geldt voor de Molensloot geen onderhoudsplicht voor de eigenaar in de categorie 'gewoon onderhoud' en 'buitengewoon onderhoud'. Voor de inham van de Molensloot in het perceel geldt wel onderhoudsplicht van de eigenaar voor 'gewoon onderhoud' en 'buitengewoon onderhoud'.

Lozen van afvalwater

Het planvoornemen produceert alleen huishoudelijk afvalwater en de bestaande aansluiting op het riool wijzigt niet.

Uitlogbare materialen

Er worden geen uitlogbare materialen toegepast.

Hemelwaterafvoer

De bestaande hemelwaterafvoer wordt niet gewijzigd.



Watersleutel

Op basis van de watersleutel valt het planvoornemen onder een kruimelgeval, zie bijlage 3. Volgens het hoogheemraadschap is watercompensatie in de vorm van waterberging niet verplicht, omdat de wateropgave kleiner is dan 5 m³.

Waterstaat - Waterkering

De woning is nagenoeg volledig gesitueerd in de waterstaatswerk-zone. De waterstaatswerk-zone beschermt de waterkering. Medegebruik kan in deze zone het functioneren of het beheer van de waterkering in gevaar brengen. Voor de beoordeling of in deze zone medegebruik kan worden toegestaan is het belangrijk te bepalen hoe het medegebruik is gesitueerd ten opzichte van het leggerprofiel, wat de kenmerken zijn van de waterkering en zijn omgeving, wat de gevolgen van het medegebruik zijn voor het beheer van de waterkering en wat het belang is van het medegebruik.

Voorliggend plan maakt zoals aangegeven geen fysieke en functionele wijzigingen mogelijk. In de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' opgenomen die de bescherming van de waterkering planologisch borgt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

In het planvoornemen is geen nieuwe ontwikkeling. De parkeerbehoefte en de ontsluiting op en van het terrein wijzigen niet ten opzichte van de huidige situatie. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Verkeer en parkeren' geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het planologisch juridisch regelen van een woning.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

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



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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

5.3 De bestemmingen

In het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen. Voor de regels wordt verwezen naar de regels vanuit het moeder bestemmingsplan: 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden'. Voor de regels zijn de regels van het 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden' gebruikt. De regels zijn overgenomen en enkel niet relevante regels zijn verwijderd.

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering, waarin de regels ten aanzien van gebruik en bebouwing zijn opgenomen ter bescherming van de waterkering, is ook overgenomen vanuit bestemmingsplan: 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden'. Voor deze regels wordt ook verwezen naar het moederplan.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De kosten voor voorliggend plan zijn voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor de gemeente voor het voeren van de procedure worden verhaald door middel van de leges. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.



7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wgh Zwethkade Zuid 56, Weel geluidsadvies, PL 22.17, 16-09-2022;
2. Verkennend (asbest)bodemonderzoek, Inventerra, 22-2218-R01AvH, 26-09-2022;
3. Vergunningencheck Watersleutel, HDSR, 27-09-2022.

