

**Bestemmingsplan
Twee woningen Lotsweg 13
en 15 te Den Hoorn**

**Opdrachtgever
Dhr. Schenkeveld,
Schenkeveld Onroerend
Goed MD B.V.**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Bestemmingsplan
Twee woningen Lotsweg 13
en 15 te Den Hoorn**

**Opdrachtgever
Dhr. Schenkeveld,
Schenkeveld Onroerend
Goed MD B.V.**



Datum : 1 februari 2022
Rapportnr : 2180580/AQT305f EdH/RO BP
Status : vaststelling

Titel : **Vaststelling bestemmingsplan Lotsweg 13 en 15 te Den Hoorn**

Opdrachtgever : **Dhr. Schenkeveld**
Contactpersoon : Schenkeveld Onroerend Goed MD B.V.

Projectteam

Projectmanager : ing. A.P. Wubben
Contactpersoon : ing. A.P. Wubben
Auteur : E.J. den Hollander

Kwaliteitsborging : ing. A.P. Wubben

Projectnummer : **2180580**

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring auteur	Goedkeuring kwaliteitsborger
1 februari 2022	Vaststelling bestemmingsplan		
28 september 2021	Ontwerp bestemmingsplan		
28 maart 2021	Voorontwerp bestemmingsplan		
Versie 24 april 2020	Concept vo bestemmingsplan		

© 2022 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

I. TOELICHTING

Inhoudsopgave van de Toelichting

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Strijdigheid bestemmingsplan	6
2	Ruimtelijk Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Algehele conclusie	11
3	Onderzoeken.....	12
3.1	Aanmeldnotitie vormvrije M.E.R.-beoordeling	12
3.2	Bedrijven- en milieuzonering.....	12
3.3	Externe veiligheid.....	12
3.4	Geluid.....	14
3.5	Luchtkwaliteit	14
3.6	Bodem.....	15
3.7	Waterhuishouding	17
3.8	Ecologie/Stikstof	21
3.9	Conclusie	22
4	Uitvoerbaarheid	23
4.1	Algemeen.....	23
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak, vooroverleg en zienswijzen).....	23
4.3	Economische uitvoerbaarheid	23
4.4	Grondexploitatie.....	23

II. REGELS

Inhoudsopgave van de Regels

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS.....	24
ARTIKEL 1. BEGRIPPEN	24
ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN	30
 HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	 31
ARTIKEL 3. AGRARISCH - GLASTUINBOUW	31
3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING.....	31
3.2 BOUWREGELS.....	31
3.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS.....	34
3.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS.....	36
3.5 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING WATERBERGING.....	36
3.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID.....	36
 ARTIKEL 4. VERKEER	 39
4.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING.....	39
4.2 BOUWREGELS.....	39
4.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS.....	39
 ARTIKEL 5. WONEN	 40
5.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING.....	40
5.2 BOUWREGELS.....	40
5.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS.....	41
5.4 SPECIFIEKE BOUWREGELS	41
 ARTIKEL 6. WATERSTAAT - WATERKERING	 43
6.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING.....	43
6.2 BOUWREGELS.....	43
 HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS.....	 44
ARTIKEL 7. ANTI-DUBBELTELREGEL.....	44
ARTIKEL 8. ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	45
8.1 VERBOD OP GEBRUIK VAN GRONDEN EN GEBOUWEN	45
8.1.1. STRIJDIG GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN.....	45
8.1.2. UITZONDERINGEN.....	45
 ARTIKEL 9. ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS.....	 46
9.1 GEBIEDSAANDUIDING "GELUIDZONE - WEG"	46

ARTIKEL 10. ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS.....	46
10.1 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID VOOR AFMETINGEN EN MATEN	46
10.2 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID VOOR KLEINE BOUWWERKEN	46
ARTIKEL 11. ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS.....	47
11.1 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS.....	47
11.2 WIJZIGEN NAAR "AGRARISCH - GLASTUINBOUW"	47
11.3 WIJZIGEN NAAR "VERKEER"	47
ARTIKEL 12. ALGEMENE PROCEDUREREGELS	48
12.1 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	48
12.2 NADERE EISEN	48
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	49
ARTIKEL 13. OVERGANGSRECHT	49
13.1 OVERGANGSRECHT BOUWWERKEN	49
13.2 OVERGANGSRECHT GEBRUIK.....	49
13.3 PERSOONLIJK OVERGANGSRECHT	49
13.4 HARDHEIDSCLAUSULE	49
ARTIKEL 14. SLOTREGELS	50
14.1 VERVANGEN BESTEMMINGSPANNEN	50
14.2 CITEERTITEL	50

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Schenkeveld Onroerend Goed MD B.V. wil graag de huidige gemaalwoning (zie fig. 1.b hieronder) bij het gemaal slopen en een nieuw agrarische bedrijfswoning bouwen naast het gemaal aan de Lotsweg 15 in Den Hoorn. Ook verzoekt hij de gemeente Midden-Delfland om de bestemming van het agrarische perceel aan Lotsweg 13 (met daarop een agrarische bedrijfswoning, een garage, een schuur en een kas) te wijzigen in de bestemming "wonen". In 2006 is er een bouwvergunning 2^e fase verleend voor de bouw van deze agrarische bedrijfswoning inclusief garage met een volume van 1140 m³ en een oppervlak van 312 m².

De percelen Lotsweg 13 en 15 liggen in het plangebied van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden". Zij hebben daarin de volgende bestemmingen:

- De enkelbestemming "Agrarisch – Glastuinbouw".
- De dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering".
- De functieaanduiding "Gemaal".
- De gebiedsaanduiding "Geluidszone – weg".

Dit betekent dat deze aanvraag in strijd is met de regels van dit bestemmingsplan.

Om toch mee te kunnen werken aan deze aanvraag, is het nodig dat er wordt afgeweken van de regels van het bestemmingsplan. Daartoe is de gemeente bereid. Daarom is besloten om dit postzegelbestemmingsplan op te stellen, dat nu in procedure wordt gebracht.

Dit postzegelbestemmingsplan is onderdeel van deze procedure en maakt toepasselijkheid van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk en gaat in op de ruimtelijke inpassing als ook de relevante milieutechnische effecten.

Momenteel is het plangebied bebouwd met een agrarische bedrijfswoning (201 m²), een garage, een schuur, een kas, een bedrijfswoning en een gemaal (fig 1.a en 1.b)



Fig. 1.a Lotsweg 13 (huidige bebouwing)



Fig 1.b Lotsweg 15 (huidige bebouwing)



Fig. 1.c luchtfoto huidige bebouwing

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied (de locatie van het om te zetten agrarisch perceel in de bestemming "Wonen" (Lotsweg 13) + de locatie van de nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning + te slopen gemaalwoning (Lotsweg 15) is gelegen aan Lotsweg 13 en 15 in Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland in de provincie Zuid-Holland. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 7.040 m². Het plangebied grenst aan kassen, groen en water.

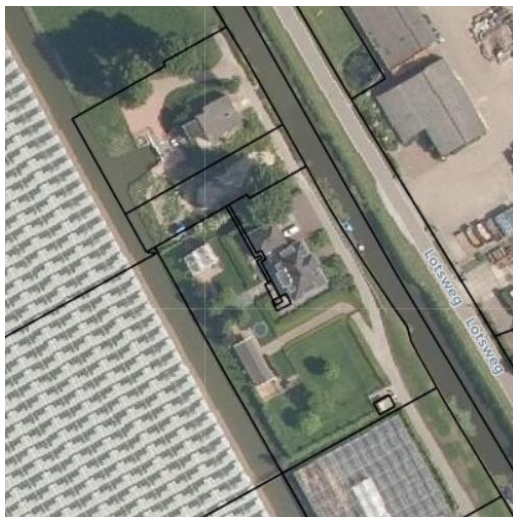


Fig. 1.d luchtfoto huidige bebouwing/ ligging plangebied

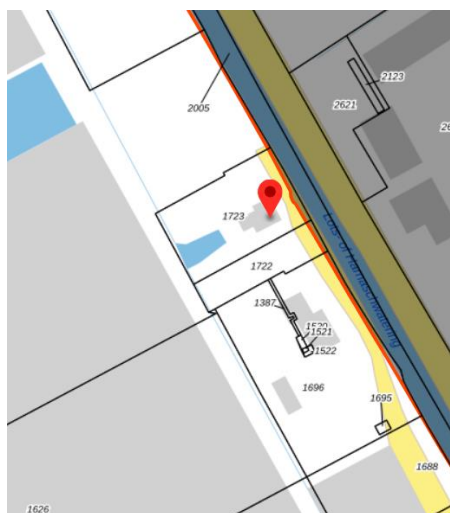


Fig. 2 kadastrale kaart Lotsweg 13 en 15

Lotsweg 13: 3.714 m² (G 1520 (12 m²), G 1521 (3 m²), G 1522 (11 m²), G 1387 (28 m²),
G 1695 (19 m²) en G 1696 (3.641 m²))
Lotsweg 15: 3.326 m² (G 1722 (631 m²) en G 1641 (ged.)(2.695 m²))

Totaal: 7.040 m²

Het kadastrale perceel G 1723 (met daarop het gemaal met te slopen woning) blijft in eigendom van het Hoogheemraadschap van Delfland.

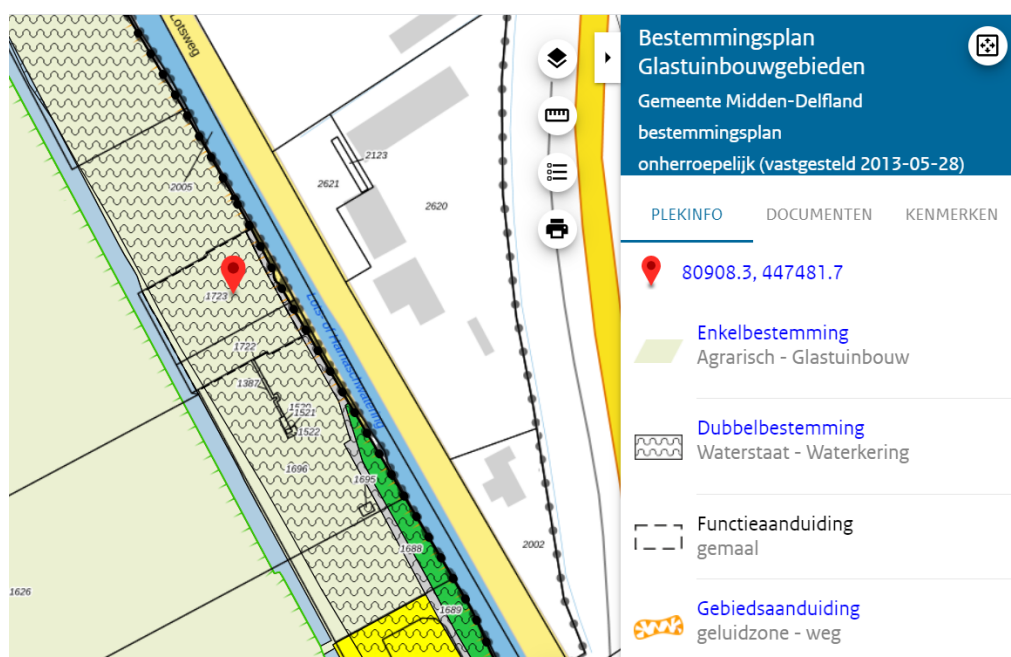
Voor deze totale oppervlakte wil aanvrager een bestemmingswijziging aanvragen. De nieuwe agrarische woonkavel (gelegen op het perceel G 1641 (ged.), zie ook fig. 3 hieronder) zal circa 2.695 m² groot zijn.



Fig. 3 locatie nieuw te bouwen bedrijfswoning: links van de huidige, te slopen bedrijfswoning aan Lotsweg 15 komt de nieuwe bedrijfswoning (gebied is rood omkaderd) (kadastrale perceel G 1641 (ged.) van circa 2.695 m²)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan waar het plangebied is gelegen is "Glastuinbouwgebieden", vastgesteld en onherroepelijk geworden op 28 mei 2013. IMRO codering NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01



Figuur 4: Uitsnede huidige bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Strijdigheid bestemmingsplan en ruimtelijke procedure

Binnen het plangebied is de huidige bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met de functie-aanduiding 'gemaal', de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'.

De voorgenomen omzetting (van "Agrarisch – Glastuinbouw" naar "Wonen" (t.b.v. de bouw van een burgerwoning) is in strijd met het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden.

Daarom is besloten om dit bestemmingsplan op te stellen om de gewenste omzetting van "Agrarisch – Glastuinbouw" naar "Wonen" mogelijk te maken.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het voor dit specifieke project relevante beleid samengevat. Het hier samengevatte beleidskader is niet uitputtend.

2.1 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening

De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden en gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels en verordeningen, die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland in 2040 eruit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet de volgende 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimte. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

AmvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. De AmvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Daarnaast kan in de AmvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Voor Den Haag zijn de binnen de gemeente gelegen militaire terreinen met de daarbij behorende zend- en ontvangstinstallaties, en het Kustfundament van belang. Volgens het Barro is het onderhavig plangebied geen project van Rijksbelang waarmee bij de vaststelling van dit plan rekening moet worden gehouden.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de Structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het

gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie. In het kader van de structuurvisie worden strategische keuzes gemaakt met betrekking tot:

1. Klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;
2. Ruimtelijke investeringsstrategie;
3. Groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
4. Verstedelijkingsstrategie;
5. Bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
6. Ruimtelijk-economische typering en structuur;
7. Toekomst van Schiphol.

In de structuurvisie Randstad 2040 is onder meer aangegeven dat er wordt gestreefd naar goed functionerende steden met bijbehorende economische sterke bedrijfslocaties. Het voorliggende plan voegt een nieuwe woonlocatie toe die deze doelstellingen ondersteunen en past derhalve binnen het beleidskader van de Structuurvisie Randstad 2040.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Ldv)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Verantwoord dient te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma en de afspraken gemaakt in Haaglandse gemeenten in een Regionaal Structuurplan 2020.

Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. De voorgenomen ontwikkeling past functioneel gezien niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

Motivatie

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Er is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, omdat het hier gaat om het oprichten van 1 woning en de transformatie van een agrarische bestemming naar "Wonen".

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is geen stedelijke ontwikkeling waarvoor een Ldv moet worden opgesteld. Gesteld wordt daarom dat deze ontwikkeling past binnen het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 1 april 2019 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland in werking getreden. Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie Zuid-Holland voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat een aantal onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiegedeelte zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet anders. Omdat de beleidsinhoud niet anders is maar de onderdelen die voorheen onder Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma mobiliteit, Programma ruimte en Verordening ruimte vielen, is ten behoeve van de leesbaarheid het beleid in de titels volgens de oude en de nieuwe structuur weergegeven.

Het plangebied is gelegen in glastuinbouwgebied. Hierover staat het volgende vermeld in de Omgevingsvisie:

Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Daarbij zijn de richtpunten:

- Nieuwe glastuinbouwgebieden worden zoveel mogelijk binnen of in aansluiting op bestaande glastuinbouwgebieden geconcentreerd;
- Nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw sluiten aan bij bestaande landschappelijke structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur;
- Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende omgevingskwaliteit (front, contact of overlap).

Verder staat in artikel 6.15 Glastuinbouwgebied van de Omgevingsverordening het volgende vermeld:

Artikel 6.15 Glastuinbouwgebied

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.
4. In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied, bedoeld in het 1^e lid, in beperkte mate worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Dit bestemmingsplan betreft de transformatie van gronden van ca. 0,4 hectare met de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" naar de bestemming "Wonen".

Daarbij vindt geen onevenredige aantasting plaats van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Tussen de kassen en de woningen is een watergang aanwezig waarmee een duidelijk onderscheid bestaat tussen de functies. De strook waarop de woningen staan respectievelijk worden gebouwd, is te smal om kassen te bouwen. De woningen liggen buiten de richtafstand van de milieuzonering. Van een nadelig effect voor het glasareaal is daarom geen sprake.

Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Deze ladder moet alleen dan worden gevolgd als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals al geconstateerd is bij de paragraaf rijksbeleid is in onderhavige ontwikkeling geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft om deze reden ook niet doorlopen te worden.

Conclusie

De omzetting van het agrarische perceel aan Lotsweg 13 in "Wonen" en de bouw van een agrarische bedrijfswoning op het kadastrale perceel G 1641 (ged.)(Lotsweg 15) worden niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt de woning bij het gemaal gesloopt. Daarom is een ladderonderzoek niet benodigd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

Dankzij de inmiddels niet meer in werking zijnde Reconstructiewet is Midden-Delfland één van de laatste opengebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel van de Randstad. Om dit unieke landschap te behouden, is in 2005 op initiatief van de gemeente Midden-Delfland een gebiedsvisie opgesteld. Om een breed gedragen document te verkrijgen, zijn bij de totstandkoming zeven gemeenten, het hoogheemraadschap, de provincie, twee stadsregio's, het Rijk, het Recreatieschap Midden-Delfland, grondeigenaren en andere private partijen betrokken geweest. In deze visie worden sfeerbeelden beschreven die richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van landschap, groene gebieden, water, cultuurhistorie en recreatie. Zo zijn natuur en landschap maximaal beschermd en goed toegankelijk. De cultuurhistorie is alom aanwezig en de zorg voor landschap en dorpen is direct zichtbaar. De typerende dorpsgezichten, het water en de groene ruimte geven het landschap zijn karakteristieke uiterlijk. In deze visie wordt niet concreet ingegaan op het plangebied. Wel wordt in zijn algemeenheid gesteld, dat het streefbeeld voor de polders is gericht op het behoud van de poldernatuur, cultuur en historie. Deze aspecten vormen namelijk het landschap. Weidevogels hebben hierbij een dominantie plaats, maar ook koeien zijn alom aanwezig. De poldernatuur vormt hierbij een essentiële waarde en dient dan ook zichtbaar en toegankelijk te zijn. In het landschapontwikkelingsplan Midden-Delfland worden de kwaliteit van de natuurwaarden bepaald. Daarnaast dienen belangrijke cultuurhistorische elementen in het landschap een planologische bescherming te krijgen.

Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden en Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden

Binnen het plangebied bevinden zich zowel agrarische bedrijfswoningen als ook burgerwoningen. Door verdergaande professionalisering, automatisering en vooral de schaalvergroting in de glastuinbouwsector is in de loop der jaren een toenemend aantal agrarische bedrijfswoningen overbodig geworden. Door deze ontwikkelingen zijn veel voormalige agrarische bedrijfswoningen reeds onttrokken aan het glastuinbouwgebied.

Het is wenselijk om deze trend voort te zetten en zodoende het glastuinbouwcluster de ruimte te geven tot verdere schaalvergroting en intensivering. Deze ontwikkelingen zijn verwoord in de Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden. Binnen het voorgenoemde beleid zijn woningen binnen het glastuinbouwcluster niet wenselijk. Er geldt dan ook een bouwstop voor zowel burgerwoningen als agrarische bedrijfswoningen die vorm krijgt middels een saldo 0 beleid.

De gemeente probeert het concentratiebeginsel optimaal te implementeren door het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden waarin de glastuinbouw maximaal gefaciliteerd wordt. Om deze implementatie te versterken is een Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden opgesteld. In deze visie wordt een optimale glastuinbouwgrens aangeduid waarbinnen de glastuinbouwclusters zich optimaal moeten kunnen bewegen. Nieuwe functies, anders dan glastuinbouwfuncties, zijn binnen deze grenzen niet toegestaan. Deze begrenzing is opgenomen in de planverbeelding behorende tot dit bestemmingsplan middels de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Glas'. Op de verbeelding is in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden een 'vrijwaringszone glas' opgenomen waarbinnen het verboden is nieuwe bebouwing, anders dan glastuinbouw of een daaraan gerelateerde functie te ontwikkelen. Binnen deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de onderliggende bestemming.

Rekening houdend met bovenstaand beleid, heeft de gemeente Midden-Delfland zich in principe akkoord verklaard met het bestemmingsplan "Lotsweg 13 en 15 te Den Hoorn", omdat:

1. Er een bestaande woning verdwijnt;
2. Het bestaande glastuinbouwgebied geen nadeel ondervindt van de woningen, omdat deze zijn gelegen buiten de contour met de aanduiding 'vrijwaringszone – glas'. Dit betekent dat de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning een

- toekomstige reconstructie niet in de weg staat. Reconstructies vinden immers niet plaats binnen deze zone. Een eventuele precedentwerking is dan ook niet aan de orde;
3. De nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan sanering van de verrommeling op het perceel Lotsweg 15. Hiermee verbetert de ruimtelijke kwaliteit;
 4. Eerder zijn voormalige bedrijfswoningen buiten de glaslijn om dezelfde reden omgezet naar een burgerbestemming (binnen het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden).

2.4 Algehele conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan zowel past in het Rijksbeleid als ook aan het provinciaal beleid en er gemotiveerd kan worden waarom hierin wordt afgeweken van het gemeentelijk beleid.

3 ONDERZOEKEN

3.1 Aanmeldnotitie vormvrije M.E.R.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het Besluit M.E.R. opnieuw gewijzigd. Het bevoegd gezag dient op basis van een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling in een besluit op te nemen of voor een activiteit tevens een milieueffectrapportage opgesteld dient te worden. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria: - de kenmerken van het project; - de plaats van het project; - de kenmerken van de potentiële effecten. Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit.

In dit bestemmingsplan is sprake van wijziging van de agrarische bestemming van het perceel aan Lotsweg 13 in de bestemming "Wonen" en het toevoegen van de mogelijkheid voor het oprichten van een agrarische bedrijfswoning aan Lotsweg 15. Deze ontwikkeling wordt niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gezien.

Volgens de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet iets als een stedelijk ontwikkelingsproject worden beschouwd, als deze aanzienlijk negatieve milieugevolgen heeft. Dat is hier niet het geval. Verder blijft de functiewijziging beperkt (agrarische bedrijfswoning naar "Wonen") en leidt de ontwikkeling niet tot negatieve gevolgen voor een natuurgebied.

Conclusie is dan ook dat een vormvrije M.E.R.-beoordeling hiervoor niet nodig is, omdat deze activiteit (omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, toevoegen agrarische bedrijfswoning) niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en niet op de D-lijst staat vermeld.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals ter plaatse van woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

In het kader van de Wet milieubeheer (Wm) kunnen er veiligheids- en milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en gevoelige of (beperkt-) kwetsbare objecten. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van geur, stof, geluid en veiligheid. Inrichtingen zijn gehouden aan deze voorschriften.

"Onderzoek Externe veiligheid en Bedrijven en Milieuzonering Lotsweg 13 (en 15) te Den Hoorn" (rapportnummer 2180560AQT303bJvH EV-BMZ V02)

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009'. Deze publicatie geeft aanwijzingen voor de milieuthema's geur, stof, geluid en gevaar gebaseerd op een gewenste omgevingskwaliteit geldend voor een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype. Aan de hand van een SBI-codering zijn voor deze thema's richtafstanden vastgesteld. Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Op basis van jurisprudentie is afwijking mogelijk mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt op basis van een milieukundig onderzoek.

Binnen het plangebied zelf is de bestemde functie 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en een gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Weg'. In de nieuwe situatie wordt de bestemming omgezet naar 'Wonen'. Met een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wil de gemeente medewerking verlenen tot het amoveren en herbouwen op het naastgelegen perceel van de woning Lotsweg 15 in Den Hoorn. In de bestaande situatie is er in het plangebied sprake niet bebouwde, agrarische gronden. Er is gekeken naar de omliggende bestemmingen waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op het perceel ten westen van het plangebied zijn bedrijven t/m categorie 2 toegestaan. Ten noorden en zuiden van het plangebied

ligt een bestemming verkeer en ten oosten van de locatie is bedrijvigheid in de milieucategorieën tot en met 3.1 toegestaan.

Glastuinbouwbedrijven zijn op grond van de VNG-publicatie in te delen in categorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter (bepalend is hierbij de afstand voor geluid). Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een 'rustige woonwijk'. Bij de systematiek van 'bedrijven en milieuzonering' wordt in er in de VNG-publicatie onderscheid gemaakt in gebiedstyperingen. Zo zijn de richtafstanden bepaald ten opzichte van een 'rustige woonwijk' en ten opzichte van een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied wordt omschreven als gebied waar milieugevoelige en milieubelastende functies in de nabijheid van elkaar voorkomen. Dit kan zijn woningen direct grenzend aan bedrijvigheid, sportfuncties en drukke wegen. In het gemengd gebied kan de reeds aanwezige hogere milieubelasting de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden voor een 'rustige woonwijk' (met uitzondering voor de richtafstand voor het onderdeel 'gevaar'), zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstep kunnen worden verlaagd.

Het plangebied en de rondom gelegen omgeving valt te karakteriseren als 'gemengd gebied'. De richtafstand voor geur, stof en geluid kan hierdoor met één afstandsstep worden verlaagd van

- 50 naar 30 meter voor het ten oosten gelegen bedrijven van milieucategorieën tot en met 3.1;
- 30 naar 10 meter voor het ten westen gelegen glastuinbouwbedrijf.



Fig. 5 Bouwvlak ten opzichte van de milieucategorieën van nabij gelegen bestemmingen

Conclusie

Het voor bebouwing beoogde perceel in het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 10 meter van het ten westen gelegen glastuinbouwbedrijf (milieucategorie 2) en op 22 meter afstand van het dichtstbijzijnde bestemmingsplanvlak t/m milieucategorie 3.1. De richtafstand van 30 meter is daarmee gelegen binnen het voor bebouwing beoogde perceel. Voor de nieuw te bouwen woning wordt echter dezelfde rooilijn aangehouden als de te slopen gemaalwoning (te weten: 30 meter of meer). Hierdoor is de nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning gelegen buiten de richtafstand voor milieucategorie 3.1 bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de richtafstanden in de VNG-publicatie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd

vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor de omgeving. Betreffende het transport van gevaarlijke stoffen, inclusief buisleidingen, zijn in circulaire veiligheidszonering vastgelegd tussen transportroutes voor gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen de verplichte afstandsnormen tussen aanwezige milieugevaarlijke en risicovolle inrichtingen/ activiteiten en de zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek Externe veiligheid (rapportnummer 2180560AQT303bJvH EV-BMZ V02)

Op 8 oktober 2018 heeft Aqua Terra Nova een onderzoek Externe Veiligheid en Bedrijven- en Milieuzonering (rapportnummer 2180560AQT303aJvH EV-BMZ) uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het project zich niet bevindt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Transportroute voor het transport van gevaarlijke stoffen (wegverkeer)

Geconcludeerd wordt dat het plangebied zich niet bevindt binnen een PR=10-6 risicocontour van een route die is aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het object bevindt zich wel binnen 200 meter toetsingsafstand van de A4. Het plangebied bevindt zich eveneens binnen het invloedsgebied van zowel de A4 als de N211. Omdat het plan niet leidt tot een toename van de bevolkingsdichtheid in het gebied hoeft de hoogte van het groepsrisico niet te worden verantwoord in het ruimtelijke besluit.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Geluid

Voor alle nieuwe situaties van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere nieuwe woningen) in de zin van de Wet geluidhinder binnen de geluidszone van een nieuwe en/of een bestaande weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit akoestisch onderzoek dient uit te wijzen of voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat de geluidbelasting dient te worden getoetst ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, gezondheidszorggebouwen, en kinderdagverblijven. Kantoren, hotels, en horecagebouwen zijn volgens de wet in principe niet geluidgevoelig.

Onderzoek (rapportnummer: 20045555-20180462w-1)

Op 8 oktober 2018 heeft Aqua Terra Nova een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de nieuwbouw van de woning aan Lotsweg 15 in Den Hoorn.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelastingen vanwege de Lotsweg, de Wippolderlaan en de snelweg A4, na toepassing van de aftrek van op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, hoger liggen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. De geluidsbelasting vanwege de wegen ligt wel lager dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 58 dB Lden. Derhalve zullen een hogere grenswaarden aangevraagd dienen te worden bij het college van Burgemeester en Wethouders. Omdat het in totaal om slechts één woning gaat is het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren, niet reëel en niet doelmatig. Wel dient er in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder.

3.5 Luchtkwaliteit

Volgens artikel 5.16, lid 1 onder c., van de Wet milieubeheer is onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet noodzakelijk voor gevallen die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 3 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. De betreffende gevallen worden benoemd in de bijbehorende

ministeriële Regeling 'niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen). In artikel 5 van het genoemde besluit is een anticumulatieregeling opgenomen. Hierin wordt het onderscheid aangegeven in welke gevallen meerdere projecten als één of als zelfstandig project dienen te worden getoetst.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch perceel in de bestemming "wonen" en de bouw van een agrarische bedrijfswoning. Naar verwachting zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een significante toename in het aantal verkeersbewegingen. Ook de voorgenomen ontwikkeling zelf draagt niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging.

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project (bouw van een agrarische bedrijfswoning aan Lotsweg 15 en wijzigen agrarische bestemming Lotsweg 13 in de bestemming "wonen") zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c, van de Wet milieubeheer.

3.6 Bodem

Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo juncto artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 3.1.6 van het Bro moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat het project op een vanuit milieuoogpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het project economisch uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit.

Daarbij ziet de Wet bodembescherming vanuit een goed milieubeheer toe op de bodembescherming en de bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld

Onderzoek (nummer MBO.2020.0084) perceel Lotsweg 13

Het bureau BMA Milieu heeft op 26 mei 2020 een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd voor Lotsweg 13. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar een burgerwoning (agrarisch naar wonen). Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De werkzaamheden uit onderhavig onderzoek zijn door BMA Milieu B.V. uitgevoerd onder het procescertificaat 'Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' BRL SIKB 2000 en bijbehorend protocol 2001 'het plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen', protocol 2002 'het nemen van grondwatermonsters' en protocol 2018 'maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem'.

Conclusie Lotsweg 13

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft echter geen nader onderzoek te worden aanbevolen. Er is geen asbest aangetoond boven de detectielimiet ($< 0,5$ mg/kg ds.). Arseen in het grondwater Uit de Nota vergunningverlening, toezicht en handhaving 2018-2021 (d.d. 19 december 2017) van de provincie Zuid-Holland en bijbehorende Beleidsregel Onderzoek en Sanering van Bodemverontreiniging blijkt dat in gebieden waar gehalten aan arseen, nikkel, zink, lood en/of barium de interventiewaarde voor grondwater overschrijden, nader onderzoek naar de grondwaterverontreiniging niet is vereist wanneer er geen specifieke bron voor deze verontreiniging aanwijsbaar is. Dit geldt alleen als de gehalten in de vaste bodem lager zijn dan de landelijke achtergrondwaarden of specifieke achtergrondwaarden. Aangezien in onderhavig bodemonderzoek de grond ter hoogte van de grondwaterstand niet is verontreinigd met arseen, behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen. Geconcludeerd wordt dat de resultaten van dit onderzoek milieuhygiënisch gezien geen belemmering vormen voor het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar een burgerwoning (agrarisch naar wonen). Aanbevolen wordt onderhavige rapportage af te stemmen met Omgevingsdienst Haaglanden (ODH, uitvoeringsdienst milieutaken voor o.a. gemeente Midden-Delfland). De mogelijk bij bouwactiviteiten vrijkomende of aan te voeren grond is voor hergebruik onderhevig aan wettelijke bepalingen (Besluit Bodemkwaliteit). De gemeente waar de grond wordt toegepast is in dergelijke gevallen het bevoegd gezag.

De ODH (Omgevingsdienst Haaglanden) heeft het onderzoeksrapport d.d. 26 mei 2020 op 2 juli 2021 als onvoldoende beoordeeld.

Vervolgens heeft BMA Milieu in een brief d.d. 14 juli 2021 (kenmerk BRF.2020.0084) een schriftelijke uiteenzetting/ motivatie van de analysekeuze gemaakt en daarmee verzocht tot herziening van de beoordeling. Er is bij boring 7 bij de analysesselectie, in verband met bodemvreemde bijmenging, gekozen voor de bodemlaag van 1,2 tot 1,6 m-mv en niet voor de zintuiglijk schone bodemlaag van 0,65 tot 1,20 m-mv (direct onder de puinlaag). Dit is volgens BMA Milieu conform de uitgangspunten van de NEN 5740: namelijk analyseren meest verdachte monsters, en wordt derhalve als voldoende beschouwd. Bodemonderzoek blijft een steekproef, waarbij bij de analysesselectie dient te worden uitgegaan van een meest verdachte monsters. Dit zijn de monsters met bodemvreemde bijmenging en niet de zintuiglijk schone monsters.

Deze bovenstaande uiteenzetting/motivatatie van de analysekeuze is afgestemd met de ODH. Deze heeft hiermee ingestemd op 23 juli 2021.

Onderzoek (nummer MBO.2021.0100) perceel nabij Lotsweg 15

Het bureau BMA Milieu heeft op 21 mei 2021 een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd voor Lotsweg nabij 15. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de bouw van een agrarische bedrijfswoning. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

De werkzaamheden uit onderhavig onderzoek zijn door BMA Milieu B.V. uitgevoerd onder het procescertificaat 'Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' BRL SIKB 2000 en bijbehorend protocol 2001 'het plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen', protocol 2002 'het nemen van grondwatermonsters' en protocol 2018 'maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem'.

Conclusie Lotsweg nabij nr. 15

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft echter geen nader onderzoek te worden aanbevolen. De resultaten van dit onderzoek vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de bouw van een agrarische bedrijfswoning. Aanbevolen wordt onderhavige rapportage af te stemmen met Omgevingsdienst Haaglanden (ODH, uitvoeringsdienst milieutaken voor o.a. gemeente Midden-Delfland). De mogelijk bij bouwactiviteiten vrijkomende of aan te

voeren grond is voor hergebruik onderhevig aan wettelijke bepalingen (Besluit Bodemkwaliteit). De gemeente waar de grond wordt toegepast is in dergelijke gevallen het bevoegd gezag.

3.7 Waterhuishouding

Wet- en regelgeving

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met het doel van een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit beleid is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG), het Nationaal Bestuursakkoord Water ((NBW) tot gemeentelijk niveau (het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Midden-Delfland 2016-2020). Het Waterbeheerplan 2016-2021, 'Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap' is het document waarin Het Hoogheemraadschap van Delfland zijn beleid heeft vastgelegd.

Onderzoek

Op 28 januari 2022 heeft Aqua Terra Nova een (aangepaste) watertoets (rapportnr: 2180580/Aqua-Terra Nova 301fWT/AW) uitgevoerd.

Deze watertoets is uitgevoerd i.v.m. de voorgenomen bouw van een nieuwe woning aan de Lotsweg 15 te Den Hoorn. De huidige woning (gemaalwoning) aan de Lotsweg 15 te Den Hoorn wordt gesloopt, maar de verharding (gemaal) zal daar blijven. Onder het gemaal is een persleiding aanwezig. Met het Hoogheemraadschap van Delfland is overeengekomen dat er een nieuwe woning geplaatst mag worden. Deze zal op het perceel ten noorden van de huidige woning komen. Er is nog geen ontwerp gemaakt voor de toekomstige woning. Deze watertoets richt zich op het perceel waar de nieuwe woning geplaatst gaat worden. Aqua-Terra Nova BV is verzocht de Waterstudie op te stellen die nodig is om bovenstaande ontwikkelingen mogelijk te maken.

Verder wordt met dit bestemmingsplan de bestemming van het agrarische perceel aan Lotsweg 13 (met daarop een agrarische bedrijfswoning, een garage, een schuur en een kas) gewijzigd in de bestemming "wonen". Er is daarbij alleen sprake van wijziging van het gebruik en niet van extra verharding.

Waterkwantiteit

Het plan dient te voldoen aan de provinciale normen voor bergings- en afvoercapaciteit. De planlocatie is gelegen in de polder De Woudse Droogmakerij (peilgebied GPG2014WODI). Voor dit peilgebied geldt een waterpeil van -4,68 m NAP. Conform de Handreiking Watertoets en de beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast van Delfland (<https://www.hhdelfland.nl/>) mag de waterhuishoudkundige situatie niet verslechteren als gevolg van de ontwikkeling, het zgn. stand-still beginsel. Voor dit project is toetsing aan de bergings- en afvoernormen het belangrijkste uitgangspunt. Bij planologische omzetting geldt de maximale inspanning voor de norm van de waterberging (zie bijlage 4) met toepassing van een effectgerichte, gebiedsgerichte en marktgerichte aanpak. Het stand-still beginsel betekent dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ontwikkeling. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar de polderwatergang. Dit kan leiden tot wateroverlast. Versnelde afvoer door meer verharding voldoet daarmee niet aan het stand-still beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Delfland heeft de Watersleutel ontwikkeld, een rekentool waarbij op basis van een aantal relevante kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem wordt bepaald hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd:

BIJLAGE 5 INFORMEEL ADVIES DELFLAND

Toepassing Watersleutel; januari 2022

Watersysteem			De Woudse Droogmakerij	
	polder/boezem		26.2	
	gemaalcapaciteit	mm/etmaal	GPG2014WOD I	
	peilgebied	kaart		
Oppervlakteverdeling plangebied			HUIDIG	TOEKOMSTIG
<u>Stedelijk</u>				
	verhard infrastr./bebouwing	m²	0	0
	onverhard stedelijk	m²	0	0
<u>Agrarisch elastuinbouw</u>				
	verhard glasgebied	m²	0	135
	onverhard glasgebied	m²	135	0
<u>Agrarisch gras, akkerbouw, natuur</u>				
	verhard landelijk	m²	0	0
	onverhard landelijk	m²	0	0
<u>Water</u>				
	huidig aanwezig water	m²	0	0
<u>Totaal</u>				
	oppervlakte plangebied	m²	135	135
Gebiedskenmerken			HUIDIG	TOEKOMSTIG
	gemiddeld maaiveld	NAP m	-3.30	-3.30
	maatgevend peil	NAP m	-4.68	-4.68
	gemiddelde drooglegging	m	1.38	1.38
Oppervlaktewater in m³				
		Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
<u>extra te realiseren</u>		34	30	3
huidig aanwezig		0	0	
<u>totaal te realiseren</u>		34	30	3
aandeel plangebied		25.0%	22.4%	2.6%
Waterberging in m³				
		Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
<u>extra te realiseren</u>		11.9	10.4	1.4

Fig. 6 Waterverdeelsleutel

In de bovenstaande afbeelding staat de analyse op basis van de Watersleutel van Delfland weergegeven. In de Watersleutel wordt er een berekening gemaakt voor het scenario Klimaat 2050. Voor de ontwikkeling (toename aan verharding) is er een wateropgave van 10,4 m³ (staat gelijk aan 30 m² aan oppervlaktewater). Voor Klimaat 2050 is er een wateropgave van 1,4 m³ (staat gelijk aan 3 m² aan oppervlaktewater). De totale wateropgave voor dit plangebied is 11,9 m³, dit staat gelijk aan 34 m² aan wateroppervlak. Voor het wateroppervlak zal een locatie gezocht worden in hetzelfde peilgebied, zie figuur 3.3 van de watertoets: Peilgebied De Woudse Droogmakerij (Bron: Peilenkaart HHD) en alternatieve locatie wateropgave.

Ten aanzien van het stand-still beginsel wordt met name naar 3 onderdelen gekeken:

- Kans op wateroverlast mag niet toenemen; dit kan in de nieuwe situatie wel gebeuren aangezien het percentage onverhard afneemt. Dit kan gecompenseerd worden door extra water te gaan graven;
- Structuur van het watersysteem mag niet verslechteren; bij het ontwerp en de bouw zal hier rekeningen mee gehouden moeten worden;
- Beheerbaarheid van het watersysteem mag niet achteruitgaan; er vinden geen veranderingen plaats van het watersysteem.

Zorgplicht

De initiatiefnemer dient, zoals hierboven weergegeven, maatregelen of voorzieningen te treffen om te voldoen aan de zorgplicht. Hierbij kan onderstaande stroomschema gebruikt worden om tot de goede maatregel te komen.

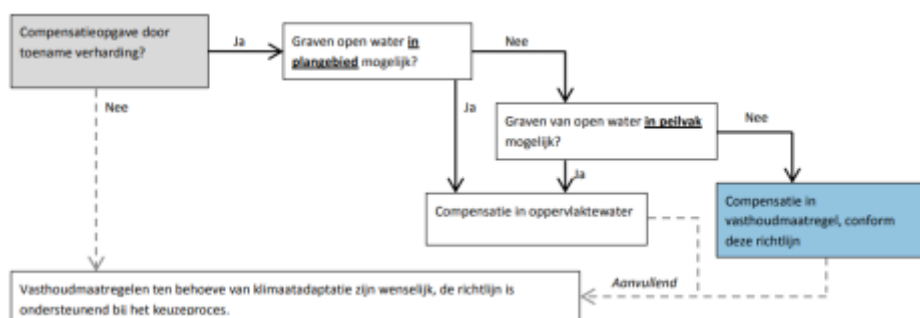


Fig. 7 Stroomschema toepassen van vasthoudmaatregelen (Bron: Richtlijn toepassen vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding in het watertoetsproces, Delfland).

In bovenstaande stroomschema wordt in zijn algemeenheid ook naar klimaatadaptieve maatregelen verwezen. Wateroverlast door hoosbuien is een steeds vaker voorkomend probleem. Om overlast te kunnen voorkomen moet water vastgehouden worden en langzaam worden afgevoerd (zie Klimaatadaptatie-Toolbox van het Hoogheemraadschap van Delfland). Hieraan kan iedereen bijdragen door bijvoorbeeld aan de volgende maatregelen te denken:

- afkoppelen van hemelwaterafvoer van het riool en dit water laten infiltreren
- platte en/of groene daken
- waterberging onder parkeerplaatsen
- waterberging in parkeerkelders
- grindkoffers onder de verharding
- in wadi's en andere vormen van groenvoorzieningen
- vijvers en watertonnen

Er is in dit stadium nog niets bekend over de toe te passen maatregelen aangezien er nog nagedacht wordt over het totale ontwerp van het huis en de invulling van de omgeving volgens de opdrachtgever.

Veiligheid en waterkeringen

Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor de veiligheid van haar beheergebied. Het bouwen en opslaan op waterkeringen mag niet zonder meer en hierop is de Keur Delfland toepassing. Met de Keurbepalingen wil Delfland voorkomen dat de stabiliteit of het functioneren van de waterkering wordt beïnvloed. Tevens moet de waterkering in de toekomst, indien nodig, opgehoogd of verbreed kunnen worden. Aan de noordoostzijde van het projectgebied is een regionale waterkering, (zie figuur 3.1 van de watertoets waarin met rode lijn het plangebied is weergegeven).

Als de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de agrarische bedrijfswoning zal worden ingediend, dient er ook een watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland, als er wordt gebouwd op de waterkering.

Voor sloop- en bouwwerkzaamheden bij Regionale waterkering moet voldaan worden aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Daarbij zal de eigenaar van de gemaalwoning (het Hoogheemraadschap van Delfland zelf) zich moeten conformeren aan het beleid t.a.v. sloopwerkzaamheden in waterkering conform de Keur en de Beleidsregel Medegebruik Waterkeringen. Onder het gemaal is een persleiding aanwezig.

Afvalwater en riolering

De woningen worden volgens het Verbreed GRP 2011 – 2015 van gemeente Westland aangesloten op het gescheiden gemeentelijke rioleringsstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering. Voor de afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van 11 parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke. De nieuwe woning zal het hemelwater op oppervlaktewater lozen. Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Riolering

West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003). Het projectgebied zal aangesloten worden op de bestaande gemeentelijke riolering.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Delfland en gemeenten zijn in de KRW Delfland overeengekomen om de toestand van de waterlichamen te verbeteren. Onderdeel van deze overeenkomst is dat daar waar langs waterlichamen ruimtelijke mogelijkheden zijn om invulling te geven aan de KRW-opgave, deze worden benut, en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt onderzocht of een deel van de ruimtelijke KRW-opgave hieraan kan worden gekoppeld. In het Waterplan Westland is aangegeven dat als er ruimte is, er een natuurvriendelijke oever moet worden aangelegd. En als er geen ruimte is maar wel dynamiek, kansen worden benut. Daarnaast mogen ruimtelijke ontwikkelingen niet leiden tot een verslechtering van de ecologische en chemische toestand van deze waterlichamen.

Het afstromend hemelwater vanaf het plangebied kan een gering positief effect op de waterkwaliteit hebben. Door de infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater. Het hemelwater zal in de polderwatergang worden afgewaterd. Er mag bij de opvang en afvoer van hemelwater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende of andere materialen die een negatief effect op de waterkwaliteit kunnen hebben.

Onderhoud en bagger

Delfland is verantwoordelijk voor het onderhoud van het primaire watersysteem en de waterkeringen. Voor secundair boezemwater en polderwateren zijn veelal andere partijen (gemeente, grondeigenaar) onderhoudsplichtig. Onderhoudsplichtigen zijn in de Legger Delfland vastgesteld. Onderhoud aan water en waterkering betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Ook houdt Delfland ruimte die eventueel nodig is voor dijk- of kadeverzwaring, vrij van andere, conflicterende functies. Het beheer en onderhoud van het watersysteem binnen het plangebied is vastgelegd in de Keur Delfland en Legger Delfland. Voor onderhoud van watergangen is het van belang rekening te houden met de benodigde onderhoudsstroken. Onderhoudsstroken zijn noodzakelijk voor onderhoudsmateriaal en werkruimte, en er kan bagger op de onderhoudsstroken worden gezet. Er gelden de volgende criteria:

- als er sprake is van 'varend' onderhoud van watergangen, natuurvriendelijke oevers en waterkeringen zijn de dimensionering van het doorstromingsprofiel en van de kunstwerken aan specifieke ontwerpeisen gebonden, bijvoorbeeld een vaardiepte en doorvaarthoogte van 1,0 m en een minimale doorvaarbreedte van 3,1 m bij bruggen. Dit is zeker het geval bij een breedte van meer dan 10 m (gemeten op de waterlijn).
- voor onderhoudsdoeleinden langs primaire watergangen is aan weerszijde een onderhoudsstrook (4 m) vrij van bebouwing en obstakels. Is de primaire watergang 5 m of smaller, dan kan in veel gevallen volstaan met een strook van 5 m aan één zijde en 1 m aan de andere zijde.
- voor natuurvriendelijke oevers langs watergangen, bijvoorbeeld in verband met de Kaderrichtlijn Water, is ruimte nodig om onderhoud te plegen. Hierbij geldt hetzelfde als voor primaire watergangen.

De watergang aan de achterzijde van het perceel blijft in de nieuwe situatie onderhouden door het Hoogheemraadschap van Delfland. Om dit onderhoud goed te kunnen blijven uitvoeren moet er rekening gehouden worden met een onderhoudsstrook bij beide watergangen.

Bodem en grondwater

Bij het bouwen van de nieuwe woning moet rekening gehouden worden met voldoende drooglegging om grondwateroverlast te voorkomen. In een waterhuishoudingsplan voor Westland wordt standaard uitgegaan van minimaal 1 m (advies van Delfland is om 1,2 meter aan te houden). Overigens helpt een voldoende hoog bouwpeil niet alleen tegen grondwateroverlast, maar ook tegen wateroverlast algemeen. De maaiveldhoogte bedraagt momenteel ca. -3,3 m NAP volgens hoogtekaart.nl (zie figuur 3.2). Het maatgevend peil zit op -4.68 m voor het peilgebied van de polder De Woudse Droogmakerij. Hiermee is de drooglegging ca. 1,38 m en voldoet daarmee aan de standaard van Delfland. Wanneer er ondergronds veel gebouwd wordt (denk bijvoorbeeld aan een parkeergarage) kan dit invloed hebben op de grondwaterstroming en op de drooglegging. In dit gebied mag vanwege de

Regionale waterkering niet diep gebouwd worden (zie bijlage 2 van de watertoets). De te bouwen woning zal weinig invloed hebben op de grondwaterstroming.

Conclusie

Er is volgens de Watersleutel een wateropgave van 34 m². De drooglegging is met ca. 1,59 m voldoende hoog. Voor sloop- en bouwwerkzaamheden bij Regionale waterkering moet voldaan worden aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

3.8 Ecologie/ stikstof

Bij ruimtelijke ingrepen dient te worden nagegaan of er planten en dieren voorkomen of worden verwacht, die bedreigd zijn dan wel beschermd zijn in het kader van de Wet Natuurbescherming. De Quicksan heeft als doel te inventariseren of het project mogelijk in strijd is met de Wet Natuurbescherming of het Natuurnetwerk Nederland in de Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe worden de effecten van de activiteiten op beschermde gebieden en soorten inzichtelijk gemaakt. Daarnaast wordt geadviseerd hoe te handelen in het kader van de natuurwetgeving. Voor activiteiten met een toename van neerslag van stikstof op een Natura 2000 gebied dient bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een Aeries-berekening te worden overlegd.

Flora en Fauna Onderzoek (rapportnummer 2180580/AQT301aFF/RaS)

7.1 Gebiedsbescherming

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevindt zich op circa 8 km van het Natura 2000-gebied 'Solleveld en Kapittelduinen'. Vanwege de grote afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied kunnen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Nadere toetsing in het kader van gebiedsbescherming is niet noodzakelijk;
- Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Het NNN kent geen externe werking. Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten. Nadere toetsing is niet noodzakelijk.

7.2 Soortbescherming

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevat bebouwing welke mogelijk geschikt is als vaste rust- en/of verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Negatieve effecten door de werkzaamheden op vleermuizen kan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van gebouw bewonende vleermuizen in het plangebied is noodzakelijk;
- Tijdens de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren.
- De zorgplicht is te allen tijde van kracht (bijlage 1 bij het rapport);
- Het optreden van negatieve effecten op de overige (strikt) beschermde soorten in het plangebied is uitgesloten. Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of de geplande activiteiten in strijd kunnen zijn met de Wet natuurbescherming. De conclusie van de toetsing worden in dit hoofdstuk gegeven.

Onderzoek stikstof (rapportnummer 2180859/AQT304/RS)

Het bureau Aqua-Terra Nova BV heeft een stikstofdepositie berekening gemaakt van de beoogde activiteiten aan de Lotsweg 13 en 15 te Den Hoorn. Op basis van de berekening kan gesteld worden dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar door het project plaats vindt op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Het is niet noodzakelijk om voor dit project vervolgstappen te nemen ten behoeve van de stikstofdepositie. Er is geen vergunning voor stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming nodig voor dit project.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat er belemmeringen zijn in het kader van de Wet Natuurbescherming en dat het uitvoeren van vervolgstappen ten aanzien van het

onderzoek stikstofdepositie niet nodig is. Zo dient er een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw plaats te vinden. Dit omdat het plangebied bebouwing bevat die mogelijk geschikt is als vaste rust- en/of verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. De werkzaamheden kunnen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Indien er zorgvuldig wordt gehandeld conform gedragscode en werkinstructie zoals vermeld in de quickscan, zal de Wet Natuurbescherming niet worden overtreden.

3.9 Conclusie

Uit de hierboven beschreven onderzoek rapportages komt het volgende naar voren:

- Uit oogpunt van externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, bodem, water en ecologie/stikstof zijn er geen belemmeringen voor het plan. Wel dient nog een aanvullend vleermuizenonderzoek plaats te vinden;
- De planontwikkeling dient te voldoen aan de watercriteria en eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Betreffende de natuurwetgeving dient er een nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden. Tijdens de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren en er dient rekening te worden gehouden met het feit dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.
- Vanwege de woning moeten er hogere grenswaarden geluid worden aangevraagd en dient i.h.k.v. het Bouwbesluit een onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de woning.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de interactie met de maatschappelijke omgeving). Verder is de economische uitvoerbaarheid van het project onderbouwd. Ook is in dit hoofdstuk de verantwoording opgenomen m.b.t. de Grondexploitatiewet.

4.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid (inspraak, vooroverleg en zienswijzen)

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de wettelijke overlegpartners voorgelegd. Ook heeft er inspraak over het bestemmingsplan plaats gevonden.

Na afronding van het vooroverleg is het ontwerp bestemmingsplan voor Lotsweg 13 en 15, Den Hoorn zes weken ter inzage gelegd volgens afdeling 3.4 Awb (= Algemene wet bestuursrecht). Er is 1 zienswijze binnen gekomen op dit bestemmingsplan van het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze is verwerkt in dit plan.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

De directe kosten van het project komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeentelijke kosten zal door de aanvrager van de omgevingsvergunning(en) met de gemeente Midden-Delfland een anterieure overeenkomst worden gesloten. Deze anterieure overeenkomst dient te worden gesloten voordat het besluit wordt genomen over de onderhavige omgevingsvergunning(en). Zowel de kosten van de gemeente als die van het project zijn daarmee anderszins verzekerd en voldoende gedekt.

4.4 Grondexploitatie

Het plan valt onder een categorie volgens artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro (artikel 6.2.1, lid d Bro) waarvoor een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunning(en) zijn de kosten anderszins verzekerd. Om die reden behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.