

Omgevingsvergunning

CENTRUMPLAN DEN HOORN; TWEE APPARTEMENTENGEBOUWEN

Gemeente Midden-Delfland



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

20 november 2024

IMRO IDN:

NL.IMRO.1842.ovDeSchansDH-on01

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
t [REDACTED]
[REDACTED]
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

PLUS Vastgoed B.V.
Postbus 85405
3508 AK Utrecht

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

27 februari 2024

20 november 2024

VERSIE

2e versie

1e versie

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en (directe) omgeving	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Nieuwe situatie	13
3.2 Verkeer en parkeren	15
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	21
4.3 Regionaal beleid	26
4.4 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 5 Water	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Beleidskader rijk, provincie en gemeente	35
5.3 Beleid hoogheemraadschap Delfland	36
5.4 Waterhuishouding	36
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	39
6.1 Milieu	39
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	46
6.3 Flora en fauna	48
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	52
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg	53
7.1 Economische uitvoerbaarheid	53
7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Al geruime tijd zijn er plannen om het centrum van Den Hoorn een impuls te geven. Met het vaststellen van bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" is 7 jaar geleden een belangrijke stap gezet voor de ontwikkeling van het gebied tussen de Dijkshoornseweg, Looksingel en Lookwatering. De plannen gaan uit van de komst van een tweede supermarkt (Jumbo) en grondgebonden woningbouw op de locatie van de oude Meelfabriek.

Inmiddels zijn de inzichten over herinrichting van het centrumgebied op enkele onderdelen gewijzigd. Het betreft hier de volgende wijzigingen:

1. Aanvankelijk was het voornemen om 13 grondgebonden woningen mogelijk te maken ten zuiden van de Look en ten noorden van de Looksingel. In de plaats hiervan worden nu twee appartementengebouwen voorgestaan met in totaal 28 woningen.
2. De bestaande PLUS supermarkt aan de Leeuwenberg 1 is in 2022 met 97 m² uitgebreid. Een extra uitbreiding met nog 180 m² bvo is wenselijk.
3. Tegenover de bestaande PLUS supermarkt is gezocht naar een nieuwe invulling van de locatie van het voormalige Groene Kruisgebouw aan de Prinses Beatrixstraat 1, te weten 6 kleine opgetilde appartementen van minder dan 50 m² bvo per eenheid met op de begane grond parkeren.

Deze drie ontwikkelingen hebben ogenschijnlijk niet veel met elkaar te maken. Een belangrijke component zorgt echter dat deze met elkaar en met de rest van de centrumontwikkeling verbonden zijn. Het gaat hier om de wijze waarop binnen het centrum wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Voornoemde drie aanpassingen passen binnen de uitgangspunten van de Centrumvisie waarvoor een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan is opgesteld, waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkelingen zijn verwoord. Daarbij is tevens ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit en wordt aangegeven op welke wijze de ontwikkeling voorziet in de benodigde parkeerplaatsen.

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft in zijn vergadering van 12 december 2023 het 'Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsrichtlijnen - Centrum Den Hoorn' vastgesteld. Voorts heeft de raad verklaard dat voor in dit Stedenbouwkundig kader passende ontwikkelingen geen aparte verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vereist, maar gebruik kan worden gemaakt van de algemene verklaring van geen bedenkingen categorie 2 (vastgesteld bij raadsbesluit van 28 september 2010). Verder zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen in het plan vastgesteld als aanvulling op de 'Welstandsnota Midden Delfland 2018'.

Deze drie planontwikkelingen zijn in strijd met het van toepassing zijnde bestemmingsplan, zodat aan planontwikkelingen onder 1 en 3 alleen medewerking kan worden verleend na het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor de uitbreiding van de PLUS supermarkt volstaat een reguliere afwijkingsprocedure als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

Gekozen is voor drie afzonderlijke aanvragen omgevingsvergunning, omdat de drie plannen op zichzelf staan, met dien verstande dat er wel in samenhang is met betrekking tot het parkeervraagstuk. Elke aanvraag wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat deze ontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van twee appartementengebouwen ten oosten van de Lookwatering als genoemd onder planinitiatief 1.

Omgevingswet

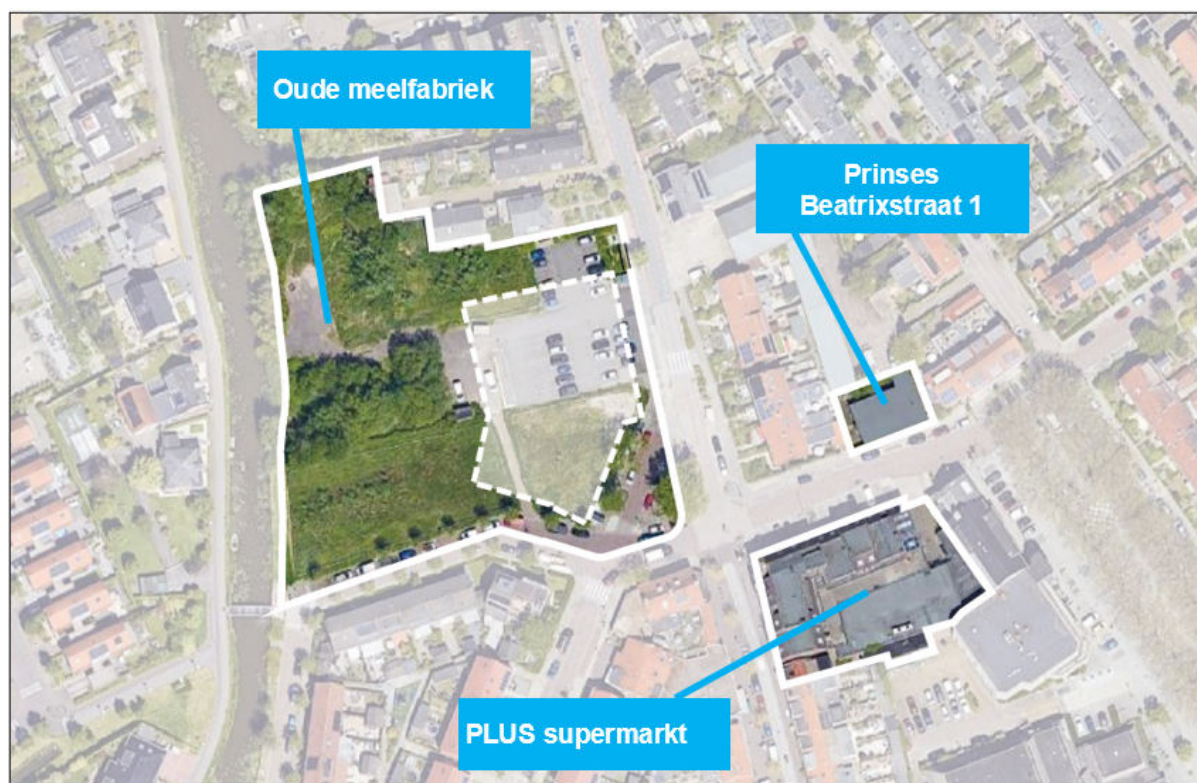
Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.3 (besluit op aanvraag) van de Invoeringswet Omgevingswet blijft voor de gevallen waarin een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet de vergunningprocedure van toepassing op basis van het oude recht tot:

- het besluit onherroepelijk is, als tegen het besluit beroep openstaat
- het besluit van kracht is, als tegen het besluit geen beroep openstaat.

De aanvraag omgevingsvergunning is in december 2023 ingediend, zodat het oude recht van toepassing blijft en het (oude) bevoegd gezag een besluit neemt op basis van de oude regels. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld op basis van de wet- en regelgeving zoals deze gold tot 1 januari 2024.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie, ook wel bekend als de Oude meelfabriek, ligt in het centrumgebied van Den Hoor tussen de Dijkshoornseweg, Looksingel, De Look en Lookwatering. Het plangebied is onbebouwd. In figuur 1 is het plangebied en omgeving aangeduid.



Figuur 1: Situatietekening plangebied met drie deelgebieden en omgeving.

1.3 Vigierende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	raadsbesluit	Raad van State
"Centrumplan Den Hoor 2016"	14 november 2017	20 november 2019
"Veeg- en parapluplan"	27 september 2022	
Exploitatieplan		
"Centrumplan Den Hoor 2020"	24 januari 2023	n.n.b.

In het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoor 2016' zijn de gronden bestemd voor 'Wonen' ten behoeve van maximaal 13 grondgebonden woningen en 'Verkeer' met de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Langs de Look ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het oprichten van twee appartementengebouwen met 28 wooneenheden is hiermee in strijd. De verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'.

Veeg- en parapluplan

Het parapluplan omvat het grondgebied van de gehele gemeente Midden-Delfland. In dit parapluplan is een regeling voor standplaatsen geïntroduceerd. Met dit plan zijn tevens nieuwe regels ten aanzien van parkeren opgenomen.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het oprichten van twee appartementengebouwen moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie. In Hoofdstuk 3 is een planbeschrijving opgenomen van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bouwplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. De Waterparagraaf komt in Hoofdstuk 5 aan de orde. Hoofdstuk 6 omvat de omgevingsaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. Hoofdstuk 7 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en (directe) omgeving

Het centrumgebied van de kern Den Hoorn ligt tussen de Dijkshoornseweg, Hof van Delftstraat en de Look. In zuidelijke richting ligt de Looksingel. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Look. In het plangebied stonden enkele (rij)woningen, waaronder aan de Looksingel en Hof van Delftstraat. Daarnaast was aan de Dijkshoornseweg een voormalig kantoor- en bedrijfspand van een meelfabriek gevestigd. De gebouwen in het gebied zijn vooruitlopend op realisatie van het centrumplan gesloopt. De oostzijde van het plangebied is ingericht als parkeerterrein. De overige gronden zijn als groengebied in gebruik.

Woningen aan de Lookwatering.



De Look met rechts plangebied.



Looksingel met links plangebied.



Parkeerterrein aan Dijkshoornseweg.

Bestaande situatie plangebied

Het plangebied waar de twee appartementen zijn gepland is onbebouwd, nadat de meelfabriek is gesloopt. Aan de oostzijde komt een supermarkt van de Jumbo met aan weerszijden parkeerplaatsen. Dit perceel is ingericht als parkeerterrein. Een luchtfoto van de bestaande situatie is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie plangebied en omgeving.

Plangebied vanaf brug over de Look.



Plangebied vanaf Lookwatering.



Plangebied vanaf Looksingel.



Plangebied met hierachter parkeerterrein.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Het planvoornemen bestaat uit het oprichten van twee appartementengebouwen in vier bouwlagen met 28 wooneenheden. In de plint en het souterrain wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd.

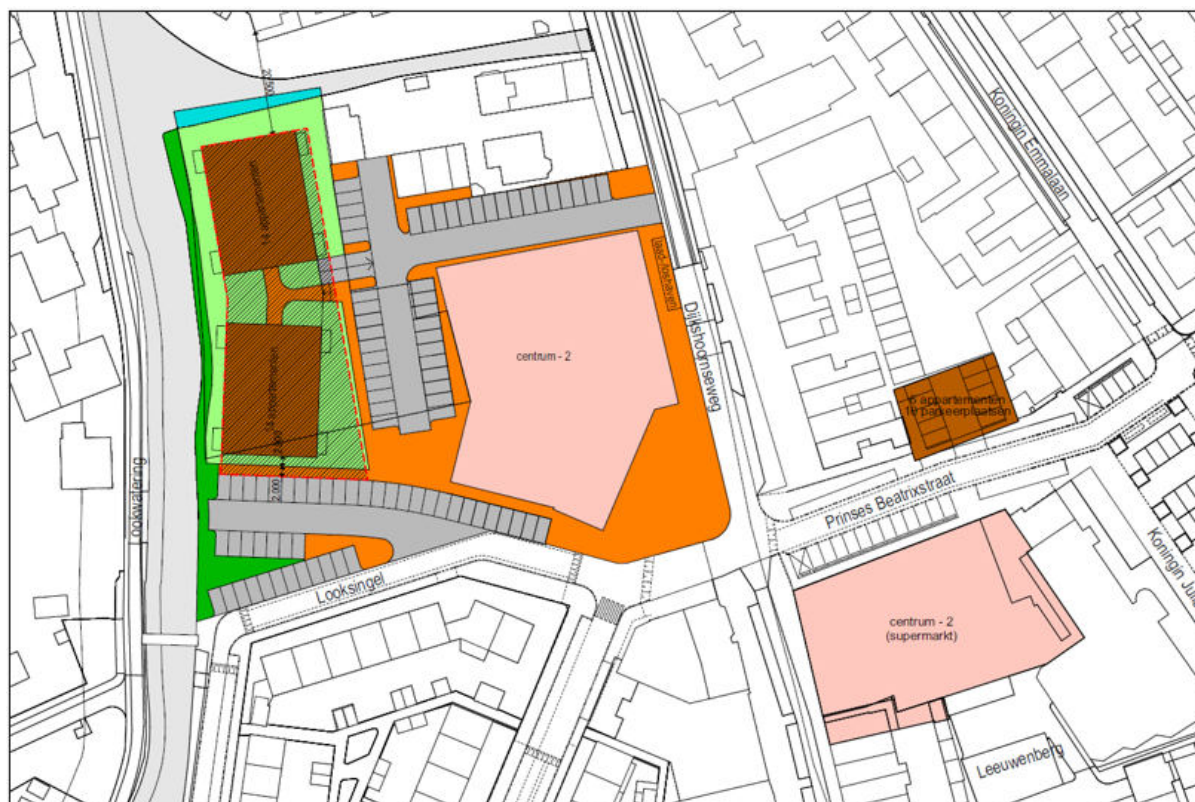
Inpassing in omgeving

Kuiper Compagnons heeft het stedenbouwkundig kader en de richtlijnen beeldkwaliteit voor deze planlocatie vastgelegd op basis waarvan architectenbureau VB3 het bouwplan verder heeft uitgewerkt. In de nieuwe situatie worden in twee opgetilde appartementengebouwen 28 appartementen mogelijk gemaakt. De gebouwen krijgen vier bouwlagen op een halfverdiepte parkeergarage waarin in bergingen en 28 tot 29 parkeerplaatsen voor de bewoners is voorzien. De goot- en bouwhoogte van de appartementengebouwen is respectievelijk 10,5 en 13,5 meter. De plint (deel van parkeergarage boven maaiveld, hoogte circa 1,5 meter ten opzichte van maaiveld) krijgt een groene inpassing met behulp van groene bermen en bomen in de aangrenzende openbare ruimte. De noord- en westkant rond het appartementencomplex wordt groen ingericht met een eenvoudig voetpad om rond het pand te kunnen lopen. De bebouwing sluit hiermee aan op de hoogte die in dit deel van Den Hoorn grotendeels is toegestaan en ook aanwezig is en wordt volgens de Omgevingsvisie nog dorps wordt genoemd. Het appartementencomplex sluit qua korrelgrootte aan op de nabijgelegen bestaande bebouwing enerzijds en nieuwe supermarkt anderzijds. Door twee losse appartementsgebouwen te realiseren wordt een gesloten bebouwingswand voorkomen.

De oriëntatie van de nieuwe bebouwing houdt rekening met de omgeving en houdt voldoende afstand tot de Lookwating en de woningen aan De Look en de Looksingel. De appartementengebouwen zijn tweezijdig georiënteerd. Aan de westzijde richt de bebouwing zich op de Lookwating. De bebouwing volgt de loop van de watergang waardoor het complex een in een lichte knik kent. De voorgevels van de appartementen richten zich op het westen en oosten, waar zich ook de balkons bevinden. De entree van de appartementen ligt op het dak van de parkeergarage, die te bereiken is van zowel de zijde van de Lookwating als het binnengebied aan de oostzijde. De entree van de parkeergarage bevindt zich aan de oostzijde, tussen de appartementsgebouwen in. Via het aansluitende openbare parkeerterrein is de Dijkshoomseweg bereikbaar.

De appartementsgebouwen zijn identiek en architectonisch in samenhang vormgegeven, en zullen door bijvoorbeeld beiden een verschil in kleurgebruik van het gevelmetselwerk toch individualiteit uitstralen. Door het realiseren van een kapverdieping (dakhelling 75 graden) oogt het gebouw visueel lager dan wanneer vier volledige bouwlagen zouden zijn toegepast. De gevel kent op hoofdlijn een horizontale opbouw waarbij de plint, verdiepingen en kaplaag duidelijk te onderscheiden zijn en waarbij de balkons en dakkapellen de horizontale basis enigszins breken, waardoor een te monotoon beeld wordt voorkomen. Op de kopgevels van de twee appartementengebouwen zorgen verticale geveldelen ervoor dat het gebouwen niet te breed ogen. De fraai vormgegeven goot en dakrand zijn een duidelijke overgang van de gevel naar de kap.

Hieronder is de verkavelingstekening opgenomen (figuur 4), enkele aanzichttekeningen (figuren 5 en 6), alsmede een artist impression (figuur 7). Voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende bouwtekeningen.



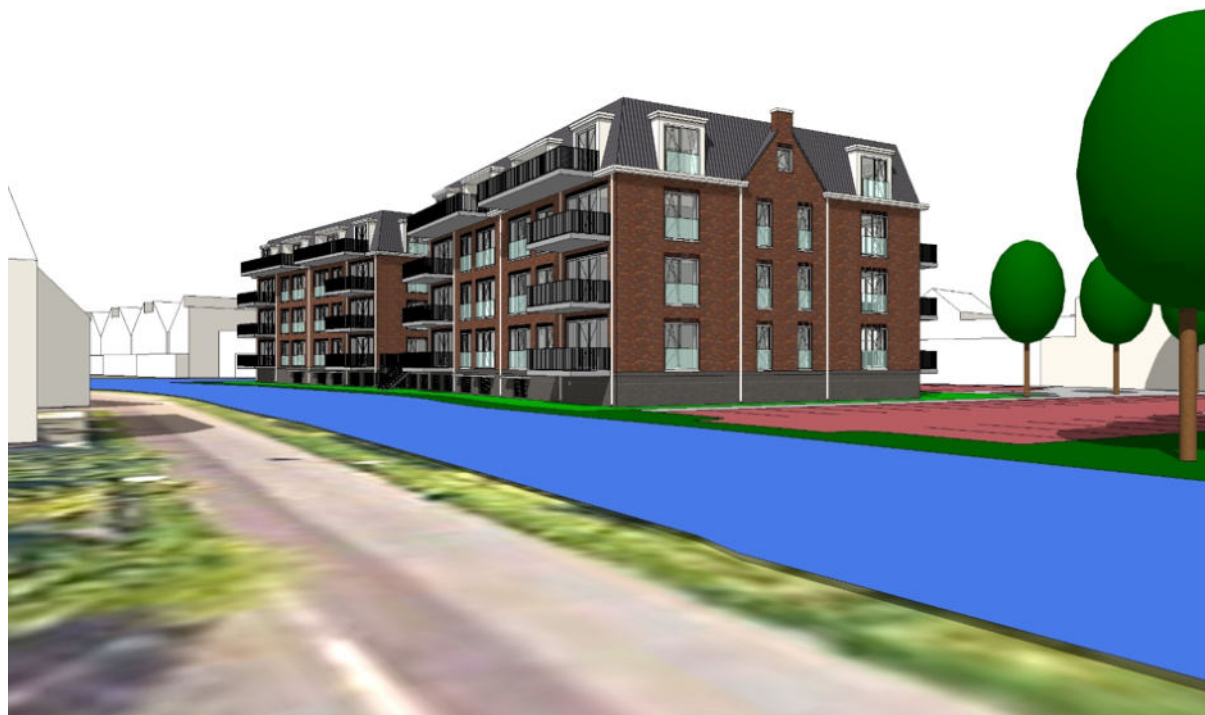
Figuur 4: Verkavelingstekening (indicatief). De twee appartementengebouwen zijn bruin gekleurd..



Figuur 5: Aanzichttekeningen voorgevel en rechter gevel.



Figuur 6: Aanzichttekeningen achtergevel en linker gevel.



Figuur 7: Artist impression (indicatief).

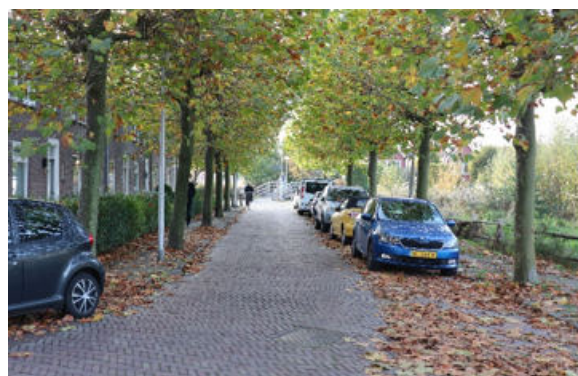
3.1.1 Woningbouwprogramma

Het woonprogramma omvat 28 appartementen voor de doelgroepen doorstromers en senioren met een half verdiepte garage. De locatie leent zich hier uitstekend voor: ruime appartementen, gelijkvloers en dichtbij voorzieningen. Het bouwen voor deze doelgroepen sluit ook aan op het beleid in de Woonvisie. De woningen worden in de dure koopsector gerealiseerd. De appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping hebben een gemiddeld gebruiks vloeroppervlak van circa 88 m². Op de vierde verdieping komen per gebouw twee penthouses met een gebruiks vloeroppervlak van circa 167 m².

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het plangebied ligt in het verblijfsgebied van het centrumgebied tussen de Look en de nieuw te bouwen supermarkt van de Jumbo met een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Dijkshoornseweg. De maximum snelheid is 30 km/uur. Via de Dijkshoornseweg is in zuidelijke richting de Rijksweg bereikbaar richting de A4.



Looksingel.



Dijkshoornseweg.

Openbaar vervoer

De gemeente is goed aangesloten op de openbaar vervoervoorzieningen. Er zijn busverbindingen van en

naar Den Haag en Delft met haltes aan de Dijkshoornseweg. De twee appartementengebouwen liggen op loopafstand hiervan. Het centrumgebied is direct te bereiken.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling van de twee woongebouwen brengt een toename van de verkeersgeneratie met zich mee, in en rond het gebied. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de verstedelijkingsgraad 'sterk stedelijk' en 'centrum'. In tabel 3.1 staat de te verwachten verkeersgeneratie die vanwege de twee appartementengebouwen wordt veroorzaakt weergegeven.

Tabel 3.1: verkeersgeneratie van planontwikkelingen

Functie	CROW-categorie	aantal/ oppervlakte	CROW- verkeers- generatie (gemiddeld)	Totale verkeers- generatie
koop, appartement	duur	28	6,8	190
koop, appartement	midden		5,1	
koop, appartement	studio		3,2	
supermarkt	dorpscentrum		49,5 per 100 m ² bvo	
Totaal		28		190

Het appartementencomplex brengt een gemiddelde verkeersgeneratie van circa 190 voertuigbewegingen per etmaal met zich mee. De appartementengebouwen worden aan de oostzijde ontsloten op de Dijkshoornseweg. Via de Rijksstraatweg is in zuidwestelijke richting rijksweg A4 bereikbaar. De toename van verkeer vindt verspreid over de dag plaats en is verkeerskundig dermate laag dat mag worden verondersteld dat het verkeer opgaat in het reguliere verkeersbeeld en niet leidt tot (nieuwe) knelpunten op gebied van verkeersafwikkeling.

3.2.2 Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de Nota Parkeernormen 2020, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 381, zoals deze regeling later is opgenomen in het 'Veeg- en parapluplan' (2022). Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van sterk stedelijk in centrum. De parkeernormen voor de drie planontwikkelingen zijn opgenomen in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Parkeerkencijfers drie planontwikkelingen.

Functie wonen	Norm centrum/ sterk stedelijk	Aantal woningen/ oppervlakte	Aantal parkeer- plaatsen (afgerond)
koop, appartement, duur	1,3 per woning	28	37 pp
koop, appartement, midden	1,3 per woning		
koop, appartement, klein	1,0 per woning		
studio's	0,8 per woning	6	5 pp
supermarkt	3,0 per 100 m ²	180 m ²	6 pp
Totaal			49 pp (afgerond)

De parkeerbehoefte voor de drie planontwikkelingen te weten: twee appartementengebouwen met 28 wooneenheden, uitbreiding PLUS aan Leeuwenberg 1 en zes studio's aan Beatrixstraat 1 (in plaats van het Groene Kruisgebouw) is in samenhang beschouwd met het plan van Waaijer Projectontwikkeling (Jumbo, dagwinkel en 9 appartementen), zoals opgenomen de bijlage van het raadsbesluit van 12 december 2023 tot vaststelling van het stedenbouwkundig kader & beeldkwaliteitsrichtlijnen Centrum Den Hoorn.

Parkeerbehoefte uitbreiding PLUS en 6 studio's Prinses Beatrixstraat

- Voor de uitbreiding van de PLUS met 180 m² bvo zijn afgerond 6 parkeerplaatsen benodigd.
- Voor het oprichten van 6 studio's zijn 5 parkeerplaatsen nodig. Op basis van de footprint van het gebouw kunnen op maaiveldniveau 10 parkeerplaatsen worden aangelegd. Hierdoor verdwijnen 2 parkeerplaatsen vanwege de toegang naar het parkeerterrein.

Parkeerbehoefte 28 koopappartementen in Centrumplan Den Hoorn

- Voor het oprichten van 28 koopappartementen zijn afgerond 37 parkeerplaatsen nodig. 28 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in de half-verdiepte parkeergarage. De overige 9 parkeerplaatsen kunnen in het openbaar gebied worden gerealiseerd.

Parkeerbehoefte plan Waaijer Projectontwikkeling (Jumbo, dagwinkel en 9 appartementen)

- Voor de supermarkt Jumbo met een oppervlakte van 1.600 m² zijn 48 parkeerplaatsen nodig. De dagwinkel heeft een oppervlakte van 150 m². Hiervoor zijn 5 parkeerplaatsen nodig. Dit komt neer op totaal 53 parkeerplaatsen.
- Verder moet rekening gehouden worden met 9 appartementen boven de Jumbo. Hiervoor zijn 12 parkeerplaatsen vereist.

De centrumontwikkeling van dit onderdeel, inclusief 9 appartementen, resulteert in een parkeerbehoefte van 65 parkeerplaatsen, zoals opgenomen in tabel 3.3.

In tabel 3.3 is de parkeerbalans opgenomen van de drie planontwikkelingen van GAMPLUS en de plannen van Waaijer Projectontwikkeling.

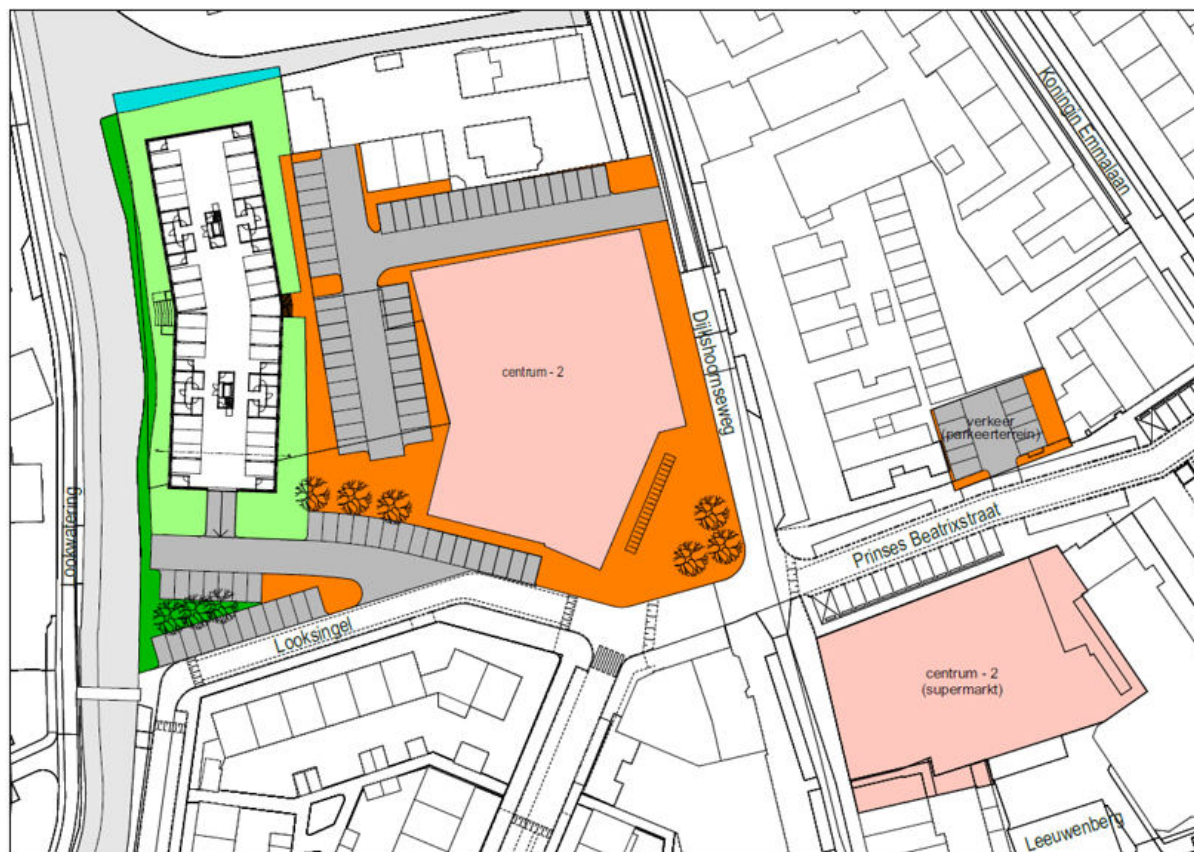
Tabel 3.3 Parkeerbalans planontwikkelingen Centrumplan Den Hoorn.

Functie	Parkeernorm	Aantal woningen/ oppervlakte	Aantal parkeer- plaatsen (afgerond)	Te realiseren pp maaiveld	Overig
<i>Plan GAMPLUS</i>					
koop, appartement, duur	1,3 per woning	28	37	9	28 (parkeer- garage)
studio	0,8 per woning	6	5	10	Ook t.b.v. uit- breiding PLUS
Verlies pp Groene Kruisgebouw			2		
supermarkt	3,0 per 100 m ²	180 m ²	6		
<i>Subtotaal</i>			50		
				19	
<i>Plan Waaijer</i>					
supermarkt	3,0 per 100 m ²	1.600 m ²	48	66	
dagwinkel	3,0 per 100 m ²	150 m ²	5		
koop, appartement, duur	1,3 per woning	9	12		
<i>Subtotaal</i>			65	66	
parkeerplaatsen openbaar gebied				13	Voor rekening gemeente
Totaal			115 pp	98 pp	28 pp

De parkeerbalans laat zien dat er voor de planontwikkelingen van GAMPLUS en Waaijer

Projectontwikkeling in totaal 115 parkeerplaatsen zijn benodigd. Hiervan worden er 98 gerealiseerd op maaiveld. Verder worden er onder de twee appartementengebouwen van GAMPLUS 28 parkeerplaatsen gerealiseerd in de half verdiepte parkeergarage.

Dit betekent dat er een surplus is van $(98 + 28 = 126 - 115 =)$ 11 parkeerplaatsen. Vastgesteld kan worden dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd om de drie planontwikkelingen van GAMPLUS en Waaijer Projectontwikkeling mogelijk te maken. Het parkeerplaatsenplan is opgenomen in figuur 8.



Figuur 8: Parkeerplaatsenplan GAMPLUS en Waaijer Projectontwikkeling.

Conclusie

De verkeersbewegingen van deze winkeluitbreiding kunnen worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur, omdat de maximumcapaciteit ter hoogte van het plangebied nog voldoende ruimte heeft.

De parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het plangebied. Het plan voldoet daarmee aan het huidige parkeerbeleid, zoals dat later is vastgelegd in het 'Veeg- en parapluplan'. In de voorwaarden van de te verlenen omgevingsvergunningen wordt dit geborgd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitieën. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

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

Relatie tot bouwplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling

voorziet in het oprichten van twee appartementengebouwen met 28 wooneenheden voor doorstromers en senioren in bestaand stedelijk gebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen hanteert het Rijk de 'Ladder' voor duurzame verstedelijking. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

Behoefte

Er is sprake van een behoefte aan woningen voor de doelgroep doorstromers en senioren. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.1. De invulling van het plangebied met 28 woningen voor deze doelgroepen sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij wordt gestreefd naar duurzame wooneenheden nabij voorzieningen. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom (bestaand stads- en dorpsgebied) van Den Hoorn. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningen zijn in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikbare ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

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

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op het juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over wat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de Ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden

Om de druk op de woningmarkt te verminderen, hebben provincie Zuid-Holland en het Rijk in oktober 2022 samenwerkingsafspraken gemaakt over het bouwen van 235.000 woningen in Zuid-Holland in de periode 2022 tot en met 2030. In de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden zijn afspraken gemaakt over de doelstellingen die gelden voor de regio Haaglanden. Daarin is opgenomen dat in de periode 2022 ten met 2030 circa 74.500 nieuwbouwwoningen moeten worden toegevoegd.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden.

De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte

en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie maakt het plangebied onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) wordt gevormd door een bijzonder reliëf en aardkundige waarden. Op de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* is het plangebied niet specifiek aangeduid. Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit van steden en dorpen (figuur 9). Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Richtpunten zijn onder andere dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.

Op de *Laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.



Figuur 9: Kwaliteitskaart met uitsnede 'Laag van de stedelijke occupatie'. Plangebied zwart omkaderd.

Toetsing aan kwaliteitskaart

Dit bouwplan maakt twee woongebouwen mogelijk aan de rand van het winkelgebied in Den Hoorn. Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. De twee appartementengebouwen sluiten qua bouwmassa aan op de omliggende bebouwing. Deze planontwikkeling tast de richtpunten niet aan.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Deze planontwikkeling is in overeenstemming met de onderdelen 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen' van de twaalf provinciale 'Opgaven omgevingskwaliteit', omdat de woningen in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De behoefte voorziet in wooneenheden voor de doelgroepen doorstromers en senioren. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 april 2023 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch

is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II.

In lid 3 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing woningen aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bouwplan maakt de ontwikkeling van 28 wooneenheden voor de doelgroepen doorstromers en senioren mogelijk in bestaand stads- en dorpsgebied. Voldaan wordt aan de Ladder zoals beschreven in paragraaf 4.3.1. Deze herontwikkeling van 13 grondgebonden woningen naar 28 gestapelde woningen is in overeenstemming met de Ladder. Dit plan wordt opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw en is hiermee passend binnen de Regionale Woonvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

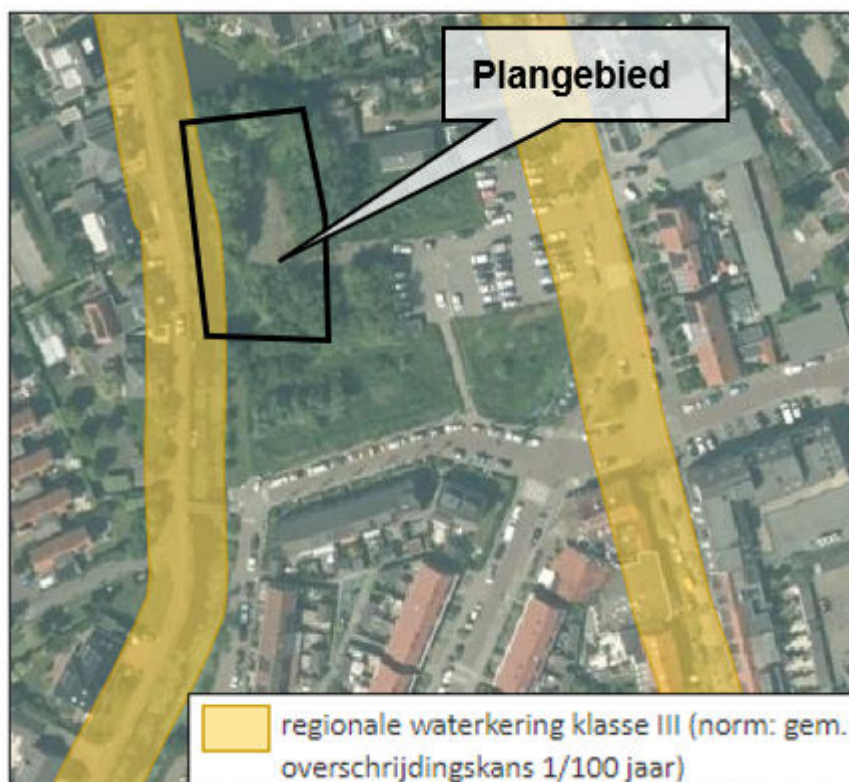
- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als steden en dorpen. De nieuwbouw van twee appartementengebouwen in plaats van 13 grondgebonden woningen vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De nieuwbouw vindt aansluiting met de nieuw te realiseren supermarkt enerzijds en de omliggende bebouwing anderzijds. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Hier is sprake van inpassing.

Regionale waterkeringen

Op grond van artikel 6.22 (Regionale waterkeringen) mogen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. Het plangebied grenst aan een waterkering (figuur 10). Voor zover binnen de waterkering wordt gebouwd zal er tijdig een Watervergunning worden aangevraagd. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 10: Uitsnede kaart 3 'Regionale waterkeringen' van de Omgevingsverordening. Plangebied zwart omkaderd.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 6.2.8a (toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.4.5 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Dit plan maakt een ontwikkeling van 28 woningen mogelijk voor de doelgroepen doorstromers en senioren in bestaand dorpsgebied. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt onder de noemer 'inpassing'. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Woningmarktregio Haaglanden. Dit plan wordt opgenomen in de regionale Projectenlijst Woningbouw. Zie ook paragraaf 4.3.1. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9, lid 5 sub a (inpassen) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan voldoende rekening houdt met de vrijwaringszone van de regionale waterkering, zoals genoemd in artikel 9.22 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Mitsdien is deze ontwikkeling in overeenstemming met de provinciale belangen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Haaglanden 2017-2021

De negen Haaglandse gemeenten hebben samen de 'Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021' opgesteld. Na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden in 2014 is de samenwerking voortgezet middels een bestuurlijke tafel Wonen. Om de woningmarktregio verder te versterken is in 2017 een nieuwe regionale woonvisie opgesteld voor de periode 2017 – 2021. De regionale woonvisie kiest er voor om te streven naar een ongedeelde regionale woningmarkt. Dit wil zeggen een woningmarkt waar er voor alle inwoners voldoende betaalbare en gewenste woningen verspreid over de gemeenten in de regio beschikbaar zijn. De regionale woonvisie benoemt daarnaast meerdere gezamenlijke opgaven op het gebied van sociale woningbouw, woningbouwprogrammering, duurzaamheid, wonen en zorg en verbetering van het bestaande vastgoed. Dit is vertaald naar de volgende doelstellingen:

- Een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, waarmee tot 2020 jaarlijks 5.000 woningen worden toegevoegd aan de woningmarktregio.
- Hierbij aandacht te hebben voor de opgave om meer stedelijke woonmilieus toe te voegen.
- Gezamenlijk de opgave voor nieuwe sociale woningen in de regio (circa 12.000 tot 2025) op te pakken en gelijk ook oog te hebben voor de kwaliteit en betaalbaarheid van de huidige voorraad.
- Het aandeel middeldure huurwoningen verhogen binnen het totale nieuwbouwprogramma. Om in 2050 tot een CO₂-neutrale of energie-neutrale regio te komen zetten de gemeenten in op een volledige energietransitie van de gebouwde omgeving
- Regionaal de intentie om vanaf 2018 geen woningen meer te bouwen met een aardgasaansluiting.
- Intensievere samenwerking op het gebied van wonen en zorg. Dit middels een uniform registratiesysteem voor aangepaste woningen, en het gezamenlijk afspreken van het uitgangspunt dat wanneer een bewoner uit de regio wil verhuizen naar een andere gemeente in de regio, hun zorg- en/of begeleidingstoekenning moet kunnen meeverhuizen.

Het project ziet toe op het toevoegen van 28 koopappartementen in de dure sector, waarmee wordt aangesloten op een van de ambities van de Woonvisie. Bij de regionale Woonvisie is een planlijst met alle (bestemmings)plannen voor woningbouw opgenomen. Het project wordt aangemeld in de lijst van gemeentelijke projecten. Voor dit bouwplan is de behoefte en de regionale afstemming afdoende gemotiveerd.

Conclusie

De nieuwbouwlocatie met 28 appartementen levert een bijdrage aan de woningvraag in Midden-Delfland, zoals deze locatie wordt opgenomen in de lijst van projecten. De planontwikkeling is regionaal afgestemd met het Stadsgewest Haaglanden. Het plan valt vervolgens onder de Regionale Projectenlijst Woningbouw. Met deze instemming is de regionale afstemming afgerond.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Midden-Delfland

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft op 26 oktober 2021 de Omgevingsvisie Midden-Delfland vastgesteld. De Omgevingsvisie is opgesteld met het oog op de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Deze visie biedt een vooruitblik op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. Het is een volwaardige visie die gebaseerd is op bestaand beleid en bestaande beleidsvisies, aangevuld met een aantal grote ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en opgaven waar de gemeente voor staat.

De drie dorpen

De gemeente kent drie dorpen (Den Hoorn, Maasland en Schipluiden) en meerdere buurtschappen die samen huisvesting aan ruim 19.000 inwoners bieden. Met uitzondering van Den Hoorn liggen deze in het landschap met veel ruimte er omheen. Ze zijn met elkaar verbonden door de Gaag als ruggengraat. De

dorpen zijn historisch van waarde, bieden een prettige woonomgeving en fungeren zelfstandig met een eigen aanbod aan voorzieningen, winkels, scholen en sport. Binnen de dorpen is er sprake van samenhang en een grote sociale binding van de inwoners met hun dorp.

Den Hoorn

Den Hoorn ligt aan de noordzijde van de gemeente en is met circa 8.500 inwoners het grootste van de drie dorpen. Het dorp heeft afgerond een totale oppervlakte van 306 hectare, waarvan 294 land en 12 water. Den Hoorn kent een goede balans in de bevolkingssamenstelling, een evenwichtige mix aan inwoners. Den Hoorn ligt tegen Delft aan, maar is wel een zelfstandig en lokaal dorp gebleven. Met een krachtig voorzieningenniveau. Den Hoorn kent ook veel bedrijvigheid in de vorm van de bedrijventerreinen Hooipolder en Harnaschpolder. Ook is er een groot sportgebied dat overlapt met Delft. Hier liggen de voetbalvelden, een ijsbaan, manege, zwembad, sporthal en een partycentrum bijeen. Ook de hippische innovatiecampus van Equestrium zal hier haar plek krijgen.

Den Hoorn is zeer goed bereikbaar per auto door de ligging aan snelwegaansluiting A4 Den Hoorn. Er is ook een snelle verbinding naar Delft en vandaar is per OV de rest van land en regio goed te bereiken. In Den Hoorn zijn enkele historische fragmenten die herinneren aan het verleden als agrarische nederzetting in het veenweidegebied. Het assenkruis van lint en vaart waarlangs het dorp is ontstaan is duidelijk herkenbaar en enkele overige waterstructuren herinneren aan de oorspronkelijke landschapsrichting. Veel is in Den Hoorn ook verdwenen en de relatie met het water is beperkt. Den Hoorn is een groen dorp met groene wijken, een groene hoofdstructuur en meerdere verbindingen naar het landschap.

Ambities

De visie voor Midden-Delfland 2040 (in de regio) bestaat uit de volgende algemene gemeente-brede ambities.

- Omgevingskwaliteit en leefbaarheid
- Duurzaamheid
- Gebruikswaarde
- Cultureel erfgoed

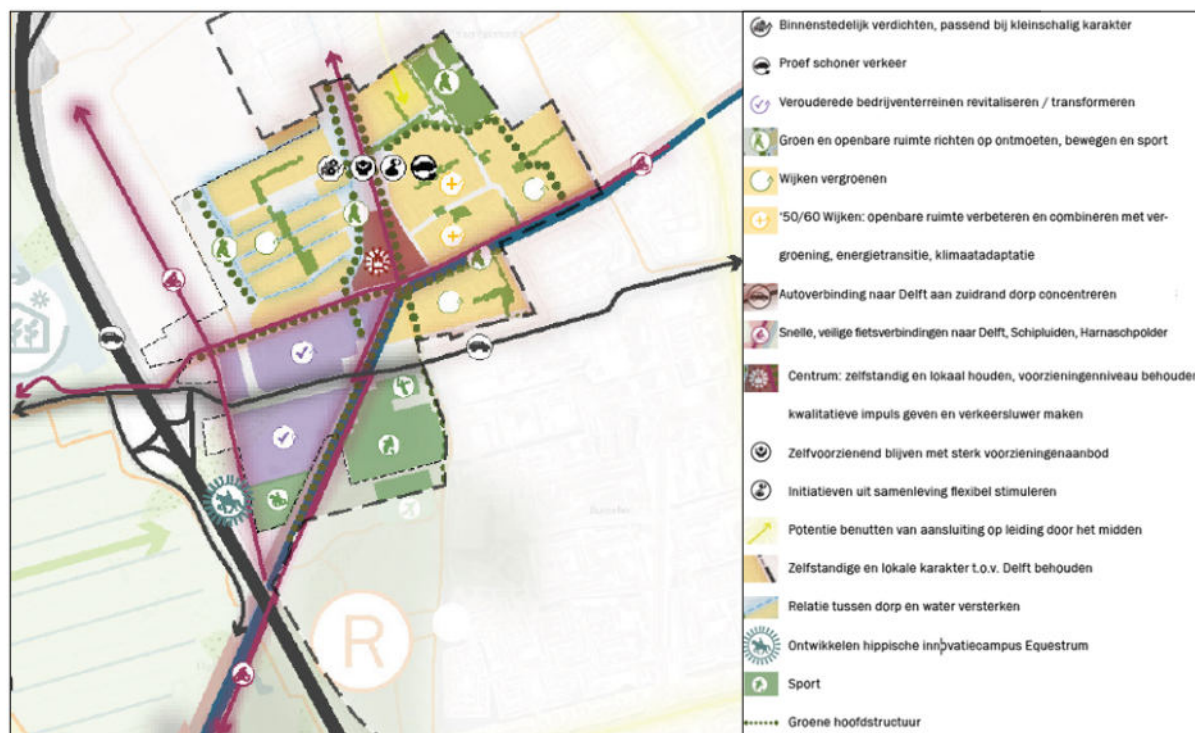
Daarnaast zijn er ambities geformuleerd voor het buitengebied.

Voor de dorpen binnen Midden-Delfland zijn afzonderlijke ambities opgesteld, welke als volgt luiden:

- Wonen en leefbare dorpen
- Binnenstedelijk verdichten
- Openbare ruimte in de dorpen
- Functies in de dorpen
- Sociale binding en samenhangsgevoel
- Energietransitie
- Accentverschillen per dorp

Den Hoorn

De gemeente wil Den Hoorn specifiek meer richten op het water, zelfstandig en lokaal ten opzichte van Delft laten blijven, een kwalitatieve centrumimpuls geven en het centrum verkeersluwer maken. Daarnaast richt Den Hoorn zich meer en meer op het tuinbouwverleden. De visiekaart voor Den Hoorn is opgenomen in figuur 11.



Figuur 11: Visie Den Hoorn.

Toetsing planinitiatief

De Omgevingsvisie Midden-Delfland stelt dat ontwikkelingen waar mogelijk binnenstedelijk plaats dienen te vinden. Onderhavig planinitiatief betreft het doorontwikkelen van de dorpskern van het dorp Den Hoorn, waardoor er meer ruimte ontstaat voor een goed woonklimaat en binnenstedelijke uitbreiding in het centrumgebied. Dit planinitiatief past daarmee binnen de Omgevingsvisie van Midden-Delfland en versterkt de beoogde ontwikkeling van Den Hoorn. Het plan levert een bijdrage aan de ambities leefbaarheid en binnenstedelijk verdichten.

Conclusie

De Omgevingsvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van 28 woningen voor de doelgroepen doorstromers en senioren in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en de visie voor Den Hoorn om invulling te geven aan de centrumontwikkeling.

4.4.2 Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsrichtlijnen

De gemeenteraad van Midden Delfland heeft in zijn vergadering van 12 december 2023 het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsrichtlijnen vastgesteld voor het centrum in Den Hoorn. Dit beleidskader is opgenomen in Bijlage 1. Deze notitie is te zien als een beeldkwaliteitsparagraaf zoals bedoeld in de Welstandsnota 2018.

Locatie oude meelfabriek

De twee woongebouwen zijn gesitueerd op de locatie van de oude meelfabriek. Achtereenvolgens komen de volgende stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsaspecten aan bod.

Situering en oriëntatie op de omgeving

Aan de westzijde van het plangebied, op de locatie waar in het bestemmingsplan twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen zijn voorzien, zijn in de nieuwe situatie twee appartementenblokken voorzien. De blokken krijgen vier bouwlagen op een verdiepte of half-verdiepte parkeerbak. De plint krijgt een groene inpassing met behulp van groene bermen en bomen in de aangrenzende openbare ruimte. De oriëntatie van de nieuwe bebouwing dient rekening te houden met de omgeving. De

appartementengebouwen zijn tweezijdig georiënteerd. Aan de westzijde richt de bebouwing zich op de Lookwatering. De bebouwing volgt de loop van de watergang waardoor het complex een in een lichte knik kent.

De situering van het complex wordt bepaald door de afstand tot de Look (5 meter) en tot de woningen aan De Look, ten noorden van de locatie. Hier bedraagt de afstand 20,5 meter tot de achtergevel van de woningen aan De Look (bouwgrans bestemmingsplan). In oostelijke richting is de bouwgrans flexibel en afhankelijk van de diepte van het blok (circa 18-20 meter). De situering wordt daarbij mede bepaald door de toekomstige inrichting van het openbaar gebied, waarbij ruimte is voor een groene inpassing van de openbare ruimte met voldoende parkeergelegenheid. De rooilijn van de zuidelijke gevel ligt ter hoogte van de hoek van het Waaijer-plan (Jumbo supermarkt).

De oriëntatie wordt voornamelijk bepaald door de voorgevels van de appartementen, wat zich ook de balkons bevinden. Deze richten zich op het westen en oosten. De entree van de appartementen ligt op het dek van de parkeergarage, die te bereiken is van zowel de zijde van de Lookwatering als het binnengebied aan de oostzijde. De entree van de parkeergarage bevindt zich bij voorkeur aan de oostzijde, tussen de blokken in, maar zou eventueel ook in de zuidgevel kunnen worden gesitueerd, mits dit niet ten koste gaat van de hoeveelheid parkeerplaatsen aan de kant van de Looksingel.

Bouwmassa

De appartementen bestaan uit (een plint met) drie bouwlagen en een kaplaag. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 10,5 en 13,5 meter (figuur 12). De bebouwing sluit hiermee aan op de hoogte die in het bestemmingsplan "Centrum Den Hoorn" grotendeels is toegestaan en ook aanwezig is. De bouwmassa blijft beperkt tot de vier bouwlagen die in de Omgevingsvisie nog dorps wordt genoemd. Door twee kleinere volumes te realiseren wordt een gesloten bebouwingswand voorkomen. De volumes zijn identiek en architectonisch in samenhang vormgegeven.

Parkeren wordt (half)verdiept onder het maaiveld aangelegd. Indien een half-verdiepte parkeerbak wordt gerealiseerd ontstaat een plint, doorlopend tussen de twee appartementengebouwen. In dit geval dient de bouwmassa een samenspel te vormen met de plint/parkeervoorziening. De overgang van de plint naar de openbare ruimte dient zorgvuldig te worden vormgegeven. De door de(schijn)kap een iets steilere dakhelling van 75° te geven, ontstaat ruimte voor extra woonruimte in de kap. Visueel oogt het gebouw door de kap lager dan wanneer 4 volledige bouwlagen zouden worden toegepast. Binnen het volume zijn 28 appartementen mogelijk, waarmee het plan bijdraagt aan de woonbehoefte in Midden-Delfland, waar met name behoefte is aan appartementen voor starters en ouderen.



Figuur 12: Situering en hoogte twee appartementengebouwen.

Gevelopbouw

In de nieuwe situatie is sprake van relatief grote volumes. Daarom is een zorgvuldige detaillering en geleding vereist. De gevel kent op hoofdlijn een horizontale opbouw waarbij plint, verdiepingen en kaplaag duidelijk te onderscheiden zijn. De horizontale lijn mag aan de twee representatieve zijden (voorkanten) worden onderbroken door balkons op de verdiepingen en dakkapellen in het dakvlak. Deze toevoegingen breken de horizontale basis enigszins, waardoor een te monotoon beeld wordt voorkomen.

Op de kopgevels van de twee blokken zorgen verticale geveldelen ervoor dat het gebouwen niet te breed ogen. Hierdoor ontstaat het beeld van een langgerekt maar smal complex met twee afzonderlijke bouwmassa's. Elementen in de kap, zoals dakkapellen, uitsparingen en dakranden verdienen zorgvuldige aandacht.

Randvoorwaarden gevelopbouw

- twee individueel herkenbare bouwvolumes, in samenhang vormgegeven;
- op hoofdlijn een horizontale gevelopbouw, verfijning door verticale geleding met balkons en dakkapellen of geveldelen;
- zorgvuldige inpassing van de plint;
- een duidelijke overgang van de gevel naar de kap, door middel van een goot of dankrand, passend bij de architectuur.

Materialisering en detaillering

Het materiaal en de detaillering van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de eisen die in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan staan. Het betreft baksteen als hoofdmateriaal, binnen de bandbreedte van rood- (donker)bruin - antraciet met eventueel een wit accent.

Parkeren

In totaal zijn 28 appartementen mogelijk. De parkeernorm bedraagt 1,3 parkeerplaats per woning. per appartement wordt 1 parkeerplaats in de half-verdiepte parkeergarage gerealiseerd. In het openbaar gebied dienen dan nog 8,4 (afgerond 9) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Openbare ruimte

De noord- en westkant rond het appartementencomplex wordt groen ingericht met een eenvoudig voetpad om rond het pand te kunnen lopen. Het is daarbij wenselijk om het bestaande groen tussen de appartementengebouwen en de noordelijk gelegen watergang te behouden of gelijkwaardig terug aan te planten. De oost- en zuidzijde maken onderdeel uit van het nieuwe openbaar gebied. Het karakter van het gebied ten oosten van de appartementen werd eerder gezien als achterkant tussen woningen en supermarkt. Met deze nieuwe opzet ontstaat een ruimte die onderdeel uitmaakt van het openbaar gebied. Dit vraagt echter om een aantrekkelijke inrichting. Daarbij wordt een goede balans gecreëerd tussen verharding en groene elementen. Tot slot wordt aandacht besteed aan verlichting, zichtbaarheid en overzicht. Ruimte voor langzaam en gemotoriseerd verkeer worden door middel van inrichting duidelijk aangegeven.

Privacy en Inkijk

De vraag in hoeverre een nieuwe ontwikkeling in het centrum van een dorp leidt tot een afname van privacy is lastig te beoordelen en vaak subjectief. Binnen de randvoorwaarden die in deze notitie zijn gesteld, is bebouwing mogelijk op minimaal 20,5 m afstand van de bestaande gevels van de woningen aan De Look. Het geldende bestemmingsplan maakt op die afstand twee lagen met kap mogelijk. De aanwezigheid van privé-tuinen aan het water op zo'n 4 meter uit de tuin van de woningen aan De Look biedt ook weinig privacy, zeker omdat schuttingen langs het water niet logisch zijn. Doordat de zone tussen de nieuwe bebouwing en het water in de nieuwe opzet geen privétuin is, wordt de afstand van de plek waar mensen kunnen verblijven tot de bestaande woningen/tuinen groter (van 6 naar ruim 13 meter).

De nieuwe bebouwing wordt 3 lagen met kap op een plint van 1,5 meter. Door de oriëntatie van de appartementen en plaatsing van balkons wordt direct inkijk zo veel mogelijk vermeden. De woonkamers en woonkamerbalkons zijn niet direct gericht op de achtererven van de woningen aan De Look. De afstand tot de woonbestemmingen aan de Dijkshoornseweg bedraagt ruim 30 meter.

Raamopeningen in de noordgevel worden beperkt. Ten aanzien van inkijk op de percelen aan De Look kan worden gesteld dat de aanwezigheid van ramen op de 1e, 2e en 3e verdieping vrijwel gelijk is aan de situatie conform het bestemmingsplan, waarbij vanuit de slaapkamer en zolder (met eventuele dakkapel) eveneens zicht op de betreffende percelen aanwezig is. Daarmee is inbreuk op privacy door inkijk niet wezenlijk anders dan elders in dicht bebouwde gebieden zoals het centrum van Den Hoorn.

Schaduwhinder

De nieuw voorgestelde bebouwing wordt hoger dan de bebouwing die op grond van het bestemmingsplan nu is toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bebouwing in 3,5 lagen met kap passend in een dorpscentrum. De hoogte komt overeen met andere panden in het centrum en sluit aan op de goothoogte van 10 meter die in het centrum op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Wél kan een grotere hoogte leiden tot schaduwhinder. Om eventuele schaduwhinder te beperken wordt tot de woningen aan De Look een afstand aangehouden van 20,5 meter.

Extra schaduw wordt veroorzaakt door de grotere bouwhoogte. De goothoogte is 4,5 meter hoger en de bouwhoogte bedraagt 3 meter meer dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Uit een bezonningsstudie blijkt dat de grotere volumes op de maatgevende momenten (21 maart en 21 juni) leiden tot een zeer beperkte toename van schaduw in het achterste deel van de achtertuin van de woningen aan De Look. Deze toename blijft beperkt de achterste meters van de tuinen en tot enkele uren per dag. Op de achtergevel van de woningen is schaduwwerking niet aanwezig. Hiermee kan worden gesteld dat de nieuwbouw niet leidt tot een onevenredige toename aan schaduw op de percelen aan De Look en niet op de gevel (op de genoemde maatgevende dagen). In de zomerperiode is de schaduwwerking nog minder doordat de zon hoger staat en de schaduw minder ver in de tuin rijkt. Overigens wordt opgemerkt dat bij bezonningsstudie de beplanting buiten beschouwing is gelaten.

Ten aanzien van de woningen aan de Lookwating is te zien dat de schaduw op de getoonde tijdstippen niet tot de overzijde van het water reikt. In de ochtend om 09:00 uur, wanneer de zon lager staat, is het schaduwvlak wel groter, maar reikt de schaduw niet tot de gevels van de woningen aan de Lookwating. Voor de woningen aan de Dijkshoornseweg zal de schaduwhinder alleen in maart en september aan het einde van de middag toenemen, hoewel om 18:00 uur ook in de bestemmingsplansituatie al sprake is van schaduwwerking van de bebouwing. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen sprake is van onevenredige hinder of ernstige aantasting van het woon- en leefgenot. De complete bezonningsstudie is opgenomen in Bijlage 2.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsrichtlijnen.

4.4.3 Woonbeleid

4.4.3.1 Woonagenda Midden-Delfland 2016-2022

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft op 26 april 2016 de 'Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020' 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.

Den Hoorn

In Den Hoorn is een goede balans in de bevolkingssamenstelling en er zijn mogelijkheden om wooncarrière te maken in het eigen dorp. Dat wil de gemeente zo houden. Bij bouw mogelijkheden in de komende jaren wil zij vooral woningen toevoegen voor gezinnen. Uit de actualisatie van de gegevens blijkt dat daarmee het best wordt voorzien in de lokale behoefte van Den Hoorn.

Voor het toevoegen van eengezinswoningen is er in Den Hoorn in eerste instantie behoefte aan sociale huur. De afgelopen jaren zijn er namelijk weinig eengezinswoningen in de sociale huur gebouwd in Den Hoorn. Bij koopwoningen gaat het om toevoeging van woningen in het goedkopere en in het duurdere segment. Den Hoorn heeft in de koopsector namelijk al veel woningen met een WOZ-waarde tussen de €250.000 en €400.000, toevoeging in dat segment is niet meer nodig. Hoewel Den Hoorn al relatief veel appartementen heeft, is er nog wel een lokale behoefte aan wat luxere appartementen voor senioren in de vrije sector huur of koop.

Bij bouw mogelijkheden in Den Hoorn houdt de gemeente de volgende prioritaire doelgroepen aan:

- a. Eengezinswoningen in de sociale huur voor (startende) gezinnen,
- b. Eengezinswoningen in de koopsector voor (startende) gezinnen.

- c. Eengezinswoningen in de dure koopsector.
- d. (Luxe) gelijkvloerse woningen voor senioren, koop of vrije sector huur.

Toetsing planinitiatief

Binnen de gemeente Midden-Delfland is er behoefte aan nieuwbouw. De mogelijkheden zijn beperkt: de gemeente ziet niet graag uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied in de drie dorpen. Onderhavig planinitiatief voorziet in het realiseren van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied voor de prioritaire doelgroep luxe gelijkvloerse woningen voor doorstromers en senioren in de koopsector. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de 'Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020'.

Conclusie

Het toevoegen van 28 woningen in de dure koopsector, betekent een toevoeging van een segment (gelijkvloerse woningen voor doorstromers en senioren) waaraan een tekort is. De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

4.4.3.2 Van woonagenda naar woningbouwprogramma 2016-2021

De woonagenda is doorvertaald in een woningbouwprogramma (mei 2016). Via deze notitie geeft het college een inzicht in de woonagenda van gemeente Midden-Delfland en de vertaling naar de huidige nieuwbouwprojecten tot 2021. Daarnaast is onderzocht welke locaties, op een langere termijn, mogelijk geschikt zijn om verdere invulling te geven aan de woonagenda.

De prioriteiten uit de woonagenda is voor Den Hoorn onder andere ingevuld met luxe gelijkvloerse woningen voor senioren. De meeste nieuwbouwprojecten in Den Hoorn voldoen niet aan deze behoefte.

Conclusie

De planontwikkeling met 28 appartementen levert een bijdrage aan de vraag naar deze woningtypologie.

4.4.4 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft op 27 februari 2018 een nieuwe 'Welstandsnota Midden-Delfland 2018' vastgesteld. Het welstandsbeleid is op 28 maart 2018 in werking getreden.

Uitgangspunten

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij zij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer afweegt tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Dit beleid vindt de gemeente gewenst vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Welstandsniveaus

Het plangebied maakt in de Nota onderdeel uit van een bijzonder niveau in de dorpskern. Dit betreft gebieden waar het uiterlijk van de bebouwing van aanzienlijk belang is voor de identiteit van Midden-Delfland hebben een bijzonder niveau. In deze gebieden is inspanning voor het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. De welstandsnota bevat voor gebieden met een bijzonder niveau een uitgebreide set criteria, die in woordkeuze en bandbreedte aanstuurt op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen in het gebied. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het landschap en het straatbeeld. Deze kwaliteit wordt gevormd door het samenspel tussen de structuurelementen, bebouwingspatronen en kenmerkende bebouwing.

Uitgangspunten

De ambitie is het centrum door te ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige dorpskern met een aantrekkelijk winkelaanbod. Het beleid richt zich daarbij op behoud van de dorps schaal met

oorspronkelijke structuurelementen, het gegroeide bebouwingspatroon en de nog aanwezige cultuurhistorische bebouwing. Het uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gevarieerde straatbeeld. In verband hiermee verwacht de gemeente dat men bij bouwinitiatieven in ieder geval aandacht schenkt aan de hoofdoriëntatie van de bebouwing en de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Bij de beoordeling van bouwplannen toetst de welstandscommissie in samenhang met de beschrijving en de uitgangspunten aan de hand van criteria zoals ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur.

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Midden-Delfland 2018 en het door de gemeenteraad vastgestelde 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsrichtlijnen'.

4.4.5 Duurzaamheid

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft in de Omgevingsvisie aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatadaptatie. Duurzaamheid is een belangrijk thema. Bij woonbeslissingen wordt duurzaamheid steeds vaker meegenomen door kopers/bewoners. Duurzaamheid speelt zowel een rol in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw. Door duurzaam te bouwen of woningen te verduurzamen, wordt bijgedragen aan energiebesparing in woningen. Duurzaamheid is echter meer dan energiebesparing. Het draagt ook bij aan voorkomen van uitputting van grondstoffen, een beter woon- en leefklimaat, een gezond binnenmilieu en gezondheid van bewoners.

Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan “weten, willen en werken” om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven. De gevolgen van de risico's van klimaatverandering zijn beoordeeld voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag; b. overstroming; c. hitte; d. droogte. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaatatlas van Zuid-Holland.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

In het plangebied is er op de Kaart Wateroverlast geen knelpunt voor wateroverlast. De bodemberging is circa 25 mm. Bij de nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt. Er zijn verder geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Overstroming

In het plangebied is er op de Kaart Overstromingsbeeld geen knelpunt voor overstroming. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Hitte

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. In het plangebied is er op de Kaart Hitte geen knelpunt voor hittestress. Het gebied tussen de Look en de appartementengebouwen wordt groen ingericht. Bomen zorgen voor schaduwwerking. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig om hittestress tegen te gaan.

Droogte

In het plangebied is er geen sprake van extra bodemdaling door droogte. Nieuwe woningen dalen niet, omdat de palen van beton zijn. Er zijn uit dien hoofde geen beperkingen.

Conclusie

De twee woongebouwen worden gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De gebouwen worden niet met gas verwarmd. In plaats daarvan krijgen de woongebouwen andere voorzieningen zoals warmtepompen en PV-panelen. De isolatie-eisen zijn conform eisen van het Bouwbesluit. Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de door de gemeente

omgevingsvergunning Centrumplan Den Hoorn; twee appartementengebouwen

gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen, energie en klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader rijk, provincie en gemeente

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

5.2.1 Rijk

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

5.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- Grondwaterrichtlijn;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Richtlijn Overstromingsrisico's;
- Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

5.2.3 Gemeente

Waterplan Gemeente Midden-Delfland

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

De visie is uitgewerkt in het waterstructuurplan. Het waterstructuurplan geeft op kaart en in beschrijving weer wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Bovendien maken de gemeente en Hoogheemraadschap van Delfland afspraken over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma van het waterplan. Het Waterplan is slechts een van de plannen die in Midden-Delfland van belang zijn. Het Waterplan is afgestemd met het Landschapsontwikkelingsplan, de FES-proeftuin, het KRW-gebiedsproces en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

5.3 Beleid hoogheemraadschap Delfland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

In het *Waterbeheerplan 2022-2027* (WBP6 van 10 maart 2022) heeft het Hoogheemraadschap van Delfland haar strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2022-2027. In het waterbeheerplan worden kaders gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast. Eén van de instrumenten om het waterbeleid vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Delfland heeft op 22 september 2022 de herziening van de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' uitgegeven. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Gevolgen en randvoorwaarden planologische wijzigingen

De Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

De onderwerpen die van belang zijn bij het opstellen van een watertoets zijn onderverdeeld naar de volgende thema's:

- Veiligheid en waterkeringen
- Waterkwantiteit (voldoende water)
- Onderhoud en bagger

- Watersysteemkwaliteit en ecologie
- Afvalwater en riolering

Over deze onderwerpen, voor zover relevant, kan het volgende worden opgemerkt.

Grondwater

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

Veiligheid en waterkeringen

Planologisch moeten waterkeringen worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen door de waterkeringen. Op de Legger Delfland (Waterkeringen) ligt het plangebied gedeeltelijk in de beschermingszone van een waterkering (figuur 13). In verband hiermede is een watervergunning aangevraagd. Naar aanleiding hiervan heeft het Hoogheemraadschap voor de bouwactiviteiten met betrekking tot de buitenbeschermingszone van de regionale waterkering aan de overzijde van de Lookwatering bij besluit van 21 februari 2024, kenmerk Z-23-108401/D-24-109371, een watervergunning verleend.



Figuur 13: Uitsnede Legger Delfland. Plangebied blauw gestippeld omkaderd.

Oppervlaktewateren

Op de Legger oppervlaktewater liggen in het plangebied geen watergangen. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Waterkwantiteit

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' is de waterkwantiteit in beeld gebracht. Er is toen geconstateerd dat het plangebied grotendeels is verhard, onder meer door de aanwezigheid van een geasfalteerd parkeerterrein. Als gevolg van het bestemmingsplan zal het verhard oppervlak niet of nauwelijks toenemen, waardoor watercompensatie niet aan de orde is.

Ten opzichte van planontwikkelingen die het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' mogelijk maakt worden nu twee appartementengebouwen gerealiseerd in plaats van 13 grondgebonden woningen met verharding. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig, omdat per saldo het verhard oppervlak niet wijzigt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe bebouwing zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwater en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de nieuwbouw zal op het oppervlaktewater (de Look) worden afgevoerd. Geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare bouwmaterialen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Het Hoogheemraadschap van Delfland en vrijwel alle gemeenten in zijn beheergebied hebben zich met de ondertekening van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen gecommitteerd om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen: verminderen van de kans op wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en vergroten van de biodiversiteit. Ook in artikel 6.27a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. In paragraaf 4.4.5 is hierop ingegaan.

5.4.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is de watersleutel ingevuld. Deze is opgenomen in Bijlage 3. Hieruit blijkt dat er voor een kruimelgeval geen watercompensatie nodig is. Voor watervedgunningplichtige activiteiten zal tijdig een Watervergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.

Conclusie

Het ontwerpbesluit zal om advies worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het advies van het Hoogheemraadschap wordt verwerkt in de te verlenen omgevingsvergunning. Met inachtneming hiervan bestaan er vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaren tegen dit bouwplan.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

In dit hoofdstuk worden de volgende thema's behandeld die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling, te weten M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van dit bouwplan.

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Dit bouwplan voorziet in het oprichten van twee appartementengebouwen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een aparte m.e.r.-beoordelingsprocedure, omdat het aantal woningen is beperkt tot 28 nieuwe appartementen in plaats van de 13 planologisch toegestane grondgebonden woningen. De m.e.r.-beoordeling kan deel uitmaken van de plantoelichting. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieuboordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied. De cumulatie met twee andere projecten (te weten oprichten 10 woningen aan de Prinses Beatrixstraat 1 en een kleine uitbreiding van de PLUS supermarkt aan de Leeuwenberg 1 met 180 m²) maakt dat niet anders.

Bij de bouw van woningen wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de natuurlijke hulpbronnen hout, grond en baksteen. Deze hulpbronnen zijn niet schaars en kunnen gemakkelijk worden aangewend. Gelet op de tijdelijkheid van de bouwfase kan blijvende negatieve milieueffecten worden uitgesloten. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden. Bij de realisatie van woningen wordt bouwafval geproduceerd (o.a. beton, staal, hout, verf etc.). Dit afval is eenmalig. Er is dus geen sprake van een continue productie van afval als gevolg van dit woningbouwproject. Het bouwafval wordt hergebruikt daar waar mogelijk. Het overige afval wordt afgevoerd naar de daarvoor bestemde milieudepots (bijvoorbeeld Milieustraat). Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 6.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij het bouwplan.

- *Plaats van het project*

Het plangebied is niet van cultureel of archeologisch belang. Dit aspect is beschreven in paragraaf 6.2. Het plangebied ligt voorts niet binnen de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. Ook is er geen toename van stikstofdepositie. In paragraaf 6.3 wordt hierop ingegaan.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot de vormvrij m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid kan een milieubelastende activiteit zijn. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie in het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Indien milieugevoelige functies zijn gesitueerd in het omgevingstype 'gemengd gebied' kan een correctie van de richtafstanden plaatsvinden. Van een 'gemengd gebied' is sprake bij gebieden die een verhoogde milieubelasting kennen, bijvoorbeeld doordat sprake is van een matige tot sterke functiemenging of doordat een gebied direct langs de hoofdinfrastructuur is gelegen. In geval van 'gemengd gebied' kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Verlaging kan met één afstandstap in dat geval plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt in het centrum van Den Hoorn met detailhandel en (boven)woningen. Gesteld kan worden dat hier sprake is van een gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (zie tabel 6.1).

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke activiteiten binnen een afstand van 100 meter relevant kunnen zijn voor de geplande woningen. Hieruit blijkt dat alleen de nieuw te bouwen supermarkt relevant is. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn.

Detailhandel

In het centrum komt een nieuwe supermarkt van de Jumbo aan de Dijkshoornseweg. Het appartementencomplex staat op circa 20 meter afstand hiervan. Winkels vallen onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Deze supermarkt wordt niet beperkt in de

bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe woningen. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Voor de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit bouwplan.

6.1.3 Geluid

6.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van wonen. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen binnen gezoneerde wegen (wegen met een maximum snelheid van 50 km/ uur binnen een zone van 200 m) bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

Conform de Wet geluidhinder zijn wegen die zijn uitgevoerd als wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur niet gezoneerd. Geluidgevoelige objecten die langs een niet-gezoneerde weg zijn gelegen, behoeven niet in een akoestisch onderzoek betrokken te worden. Alle wegen binnen een zone van 200 meter van het plangebied zijn 30 km/uur wegen, zodat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï achterwege kan worden gelaten.

Niet gezoneerde wegen

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ruimtelijke ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidsbronnen samen. In dat kader dienen ook de niet gezoneerde wegen (30 km/uur wegen) bij de beoordeling te worden betrokken. Aangevoerd dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijke grenswaarde is hierbij niet aan de orde. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd om te kunnen aantonen dat er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit onderzoek is uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 9 februari 2024, referentie 10841-588734-02, Bijlage 4). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woningen ten gevolge van de 30 km/uur wegen een beperkte overschrijding van 2 dB van de voorkeurswaarde aanwezig is. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is ten hoogste 50 dB (incl. aftrek) ten gevolge van de 30 km/uur wegen.

Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Vanwege de beperkte overschrijding van de grenswaarde en dat het geen gezoneerde wegen betreffen is de beoordeling dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorgenomen ontwikkeling van een nieuwe supermarkt naast de planlocatie zal de overschrijding verder verminderen.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaaï, bestaan er geen beperkingen tegen deze planontwikkeling.

6.1.3.2 *Spoorweglawaai*

Wettelijk kader

De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de GPP's (Geluid Productie Plafonds) uit het Geluidregister Spoor van 8 april 2016. Uit artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder valt de breedte van de zones van spoorweg af te leiden.

Spoorwegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van spoorwegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder verplichten ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs spoorwegen (art. 1 Wgh en art 1.3 Bgh). Tevens stelt de Wgh regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde van 55 dB te bedragen.

Onderzoek/ beoordeling

De nieuwbouwlocatie ligt niet binnen een zone van een spoorwegtraject. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Conclusie

Vanuit spoorweglawaai vormt deze planontwikkeling geen belemmering.

6.1.3.3 *Industrielawaai*

Wettelijk kader Industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan voor realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone voor industrielawaai.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een industrieterrein. De richtafstanden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten worden in acht genomen, zoals beschreven in paragraaf 6.1.2. Voor de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezoneerd industrieterrein. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor dit bouwplan.

6.1.4 **Bodem**

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

Voor het plangebied is een bodemscan uitgevoerd in verband met de voorgenomen herinrichting om alle bodemaspecten en aandachtsgebieden in beeld te brengen en, indien van toepassing, welke onderzoekwerkzaamheden er nog nodig zijn met het oog op de voorgenomen herinrichting van de locatie

(winkelcentrum). De onderzoek is uitgevoerd door VanderHelm Milieubeheer B.V. te Berkel en Rodenrijs (rapport van 23 augustus 2023, projectcode GADE20230850, Bijlage 5). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Beschouwing

- Sinds de meest recente bodemonderzoeken (2016/2018) hebben er geen relevante wijzigingen op het terrein plaatsgevonden;
- Rond 1940, 1958 en 1963 zijn watergangen gedempt op de onderzoeklocatie. De bodemkwaliteit ter plaatse is nog niet voldoende bekend;
- Op het terrein zijn diverse brandstoftanks aanwezig geweest. Mogelijk is nog één met zand afgewulde ondergrondse tank aanwezig;
- Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van het rapport zijn meerdere verontreinigingssspots aanwezig op de ontwikkelingslocatie. Voor de mobiele verontreinigingen wordt aanbevolen een actualisatie bodemonderzoek uit te voeren;
- Voor wat betreft de sterke verontreiniging met zware metalen in de grond en het grondwater ter plaatse van de voormalige loods wordt geadviseerd een verificatie onderzoek uit te voeren, om na te gaan of deze daadwerkelijk aanwezig zijn;
- Voor de met asfalt afgedekte verontreinigingen met zware metalen en asbest kan er vanuit worden gegaan dat deze onveranderd in de bodem c.q. het fundatiemateriaal aanwezig zijn;
- Buiten de bovengenoemde asfaltverhardingen is de locatie nog niet voldoende op asbest (grond en/of funderingen) onderzocht;
- Tevens zijn de eventueel vrijkomende materialen (grond en puinlagen) nog niet onderzocht op de aanwezigheid van PnFAS.

Advies

Gezien de resultaten van onderhavige bodemscan wordt aanbevolen een aanvullend milieukundig bodemonderzoek te laten uitvoeren ter plaatse van de gehele onderzoeklocatie.

Conclusie

De onderzoeklocatie is niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein zal een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd. Vervolgens kan op basis van dit onderzoek een saneringsplan of BUS-melding worden opgesteld. Het saneringsplan of de BUS-melding zal ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. In de te verlenen omgevingsvergunning zullen hiervoor voorwaarden worden opgenomen. Initiatiefnemer zal in de grondexploitatie een budget reserveren voor bodemsanering. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid van het bevoegd gezag.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekenende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Tabel 6.2: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden

PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft en
- een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekenende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderzoek/ beoordeling

Dit plan omvat de nieuwbouw van 28 woningen. Voor het plan is met behulp van de zogenaamde NIBM-tool berekend of de beoogde ontwikkeling van de woningen leidt tot een in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Nagegaan is wat de berekende maximale bijdrage aan luchtmissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Het middelzware en zware verkeer is hierbij als vrachtverkeer meegenomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de ontwikkeling maximaal 190 auto's per dag aantrekt (mvt/weekdagemaal), waarvan 1% vrachtwagens. In tabel 6.3 is de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weergegeven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is niet nodig.

Tabel 6.3 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		190
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool berust op een worst-case situatie: voor de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. De berekende toename aan luchtverontreinigende stoffen is hiermee als maximaal te beschouwen. In werkelijkheid is immers bijvoorbeeld geen sprake van enkel stagnerend verkeer, zoals wel als uitgangspunt gehanteerd wordt in de NIBM-tool.

Ten behoeve van deze planontwikkeling is verder nog de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2021 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ en EC-concentratie langs de Woudseweg (x: 82363 y: 446210) ter hoogte van de Hof van Delftstraat. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste $21,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt ten hoogste $17,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor $\text{PM}_{2,5}$ geldt dat de hoogste concentratie $9,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Langs de Dijkshoornseweg liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze weg is lager dan de concentraties langs de Woudseweg, omdat hier minder verkeer rijdt. De totale concentraties, inclusief deze planontwikkeling, bedragen:

NO_2 : $21,6 + 0,10 = 21,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

PM_{10} : $17,9 + 0,03 = 17,93 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Hierbij wordt ook nog voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Tevens zullen de concentraties in de komende jaren verder afnemen. Ook als wordt voldaan aan de normen kan luchtkwaliteit significante effecten hebben op de gezondheid. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. In de omgeving van het plangebied worden grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet overschreden. De realisatie van het plan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

6.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. In de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen. Er is geen beperking voor het plangebied.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart zijn ter hoogte van het plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.

Mechanische ventilatie

Het is van belang dat nieuwe bouwwerken waar mensen verblijven, worden voorzien van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Dit geldt voor de gehele gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Dit kan al bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren. Als maatregel is opgenomen dat ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in een woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten. Deze maatregel wordt geborgd door middel van het opnemen van een voorwaarde in de te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bouwplan dan ook niet in de weg.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten

zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente Midden-Delfland eerder een archeologische beleidsadvieskaart laten opstellen voor haar grondgebied.

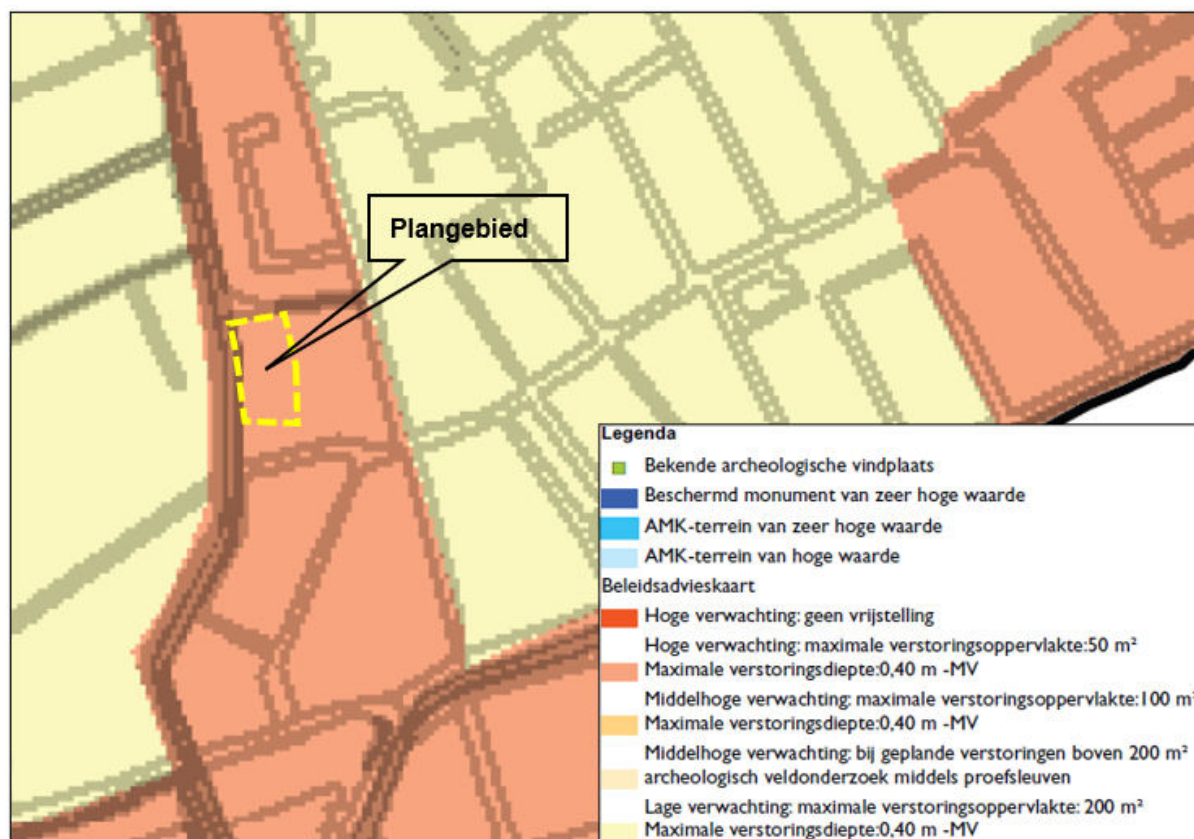
6.2.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat het plangebied in Oude zee-afzettingen met Veen ligt in de Formatie van Naaldwijk, laagpakket van Walcheren en/of laagpakket van Nieuwkoop, Hollandveen laagpakket. Een hoge trefkans op archeologische sporen is aanwezig op 0 - 3 meter onder maaiveld.

6.2.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor een ruimtelijke ontwikkeling. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode-specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft het plangebied een hoge verwachting. Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 50 m² (figuur 14). In verband hiermede is al bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn' (2013) een archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Figuur 14: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart 2012.

6.2.3 Archeologisch vooronderzoek

Ten behoeve van het centrumplan heeft in 2013 reeds archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden (rapport van IDDS van 14 oktober 2013, Bijlage 6). Dit onderzoek kan nog als representatief worden beschouwd voor dit deel van het plangebied. De hoge archeologische verwachting die op dit moment wordt toegeschreven aan een groot deel van het plangebied, houdt verband met de ligging ervan binnen de historische bebouwingszone. Nadere bestudering van historisch kaartmateriaal toont echter dat het plangebied pas na het begin van de 19e eeuw bebouwd is geraakt. Het gebied bood mogelijk wel al vanaf de Late Middeleeuwen plaats aan voorzieningen als moestuinen, akkergronden en boomgaarden. De archeologische verwachting voor deze periode kan dan ook worden bijgesteld naar laag, waardoor voor het gehele plangebied sprake is van een lage archeologische verwachting. Deze verwachting heeft betrekking op mogelijke overblijfselen van zogenaamde off-site fenomenen (duikers, verkavelingsgreppels, sloten) uit de Romeinse tijd en Late Middeleeuwen. Dergelijke resten manifesteren zich in de vorm van individuele sporen, die, met een zeer lage dichtheid voorkomen in het landschap. Het is daardoor zeer onwaarschijnlijk dat de uitvoering van het voorliggende plan tot noemenswaardige verstoring van het bodemarchief zal leiden.

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

6.2.4 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij nieuwe ontwikkelingen. In het plangebied staat geen bebouwing. Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarden. Evenmin worden cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

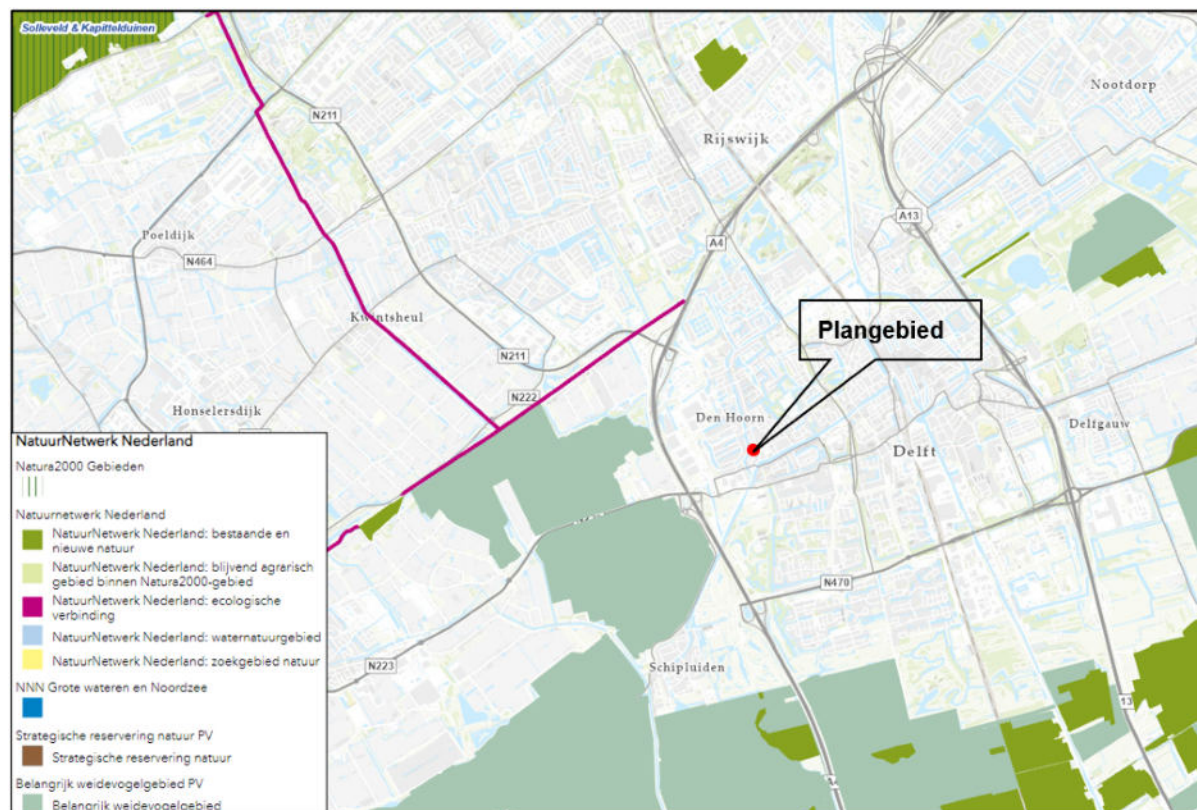
Onderzoek/ beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet

natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura 2000-gebied 'Solleveld en Kapittelduinen'. Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 9,2 km afstand (figuur 15). Het natura20000-gebied 'Meijendal & Berkheide' ligt circa 11,2 km ten noorden van het plangebied. Gezien tussenliggende wegen en bebouwing (verstoring), de afstand en het feit dat geen industriële activiteiten plaatsvinden die een mogelijk verontreinigend effect kunnen hebben op aangewezen natuurwaarden zijn indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk.

Ten westen van het plangebied ligt op circa 1,2 km NNN. Negatieve effecten op NNN zijn niet te verwachten. Ten noordwesten van het plangebied ligt op circa 2 km een ecologische verbindingzone. De planontwikkeling heeft ook geen nadelige gevolgen op de ecologische hoofdstructuur. Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen belangrijke weidevogelgebieden.



Figuur 15: Uitsnede Kaart NNN. Plangebied met rode stip aangeduid.

6.3.1 Notitie stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Solleveld en Kapittelduinen' ligt op ongeveer 9,2 km afstand van het plangebied, terwijl het natura20000-gebied 'Meijendal & Berkheide' op circa 11,2 km ten noorden van het plangebied ligt. Beide zijn een stikstofrelevant habitatgebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

De twee woongebouwen worden gebouwd volgens de eisen van het BENG. In de aanleg- en gebruiksfase is er geen sprake van toename van stikstofdepositie, zoals dat is aangetoond in de notitie van Stalbouw.NL van 27 december 2023, Bijlage 7). Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bouwplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Flora- en faunatoets

Bij een nieuwe planontwikkeling moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband met deze planontwikkeling heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van januari 2024, projectnummer 23A136, Bijlage 8). Op basis hiervan kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Natuurgebieden H.3	Gevolgen
<i>Natura2000 §3.2.1</i>	
Habitattypen	Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen' ligt op 9,3 km afstand tot het plangebied. 'Westduinpark & Wapendal' op 10,4 km. In beide gebieden is sprake van stikstofgevoelige habitattypen. Er is een stikstofberekening uitgevoerd. De totale stikstofdepositie van zowel de aanleg- als gebruiksfase is kleiner dan 0,00 mol per hectare per jaar. Hierdoor is er geen vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), gebiedsbescherming. De stikstofemissie is geen belemmering voor het project.
Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/verordening §3.2.3	Nee, mits de specifieke zorgplicht wordt nageleefd t.a.v. de Rode lijstsoorten (§5.3).

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Meerkikker, Bosmuis, Bunzing, Dwergmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Konijn, Veldmuis, Wezel en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wnb door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de zorgplicht in acht genomen te worden. Watersnip adviseert om bij het maaien één richting op te maaien en iemand voor de maaier uit te laten lopen om eventuele fauna weg te jagen.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Reptielen §4.3.4	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels §4.3.1	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren.

Amfibieën §4.3.3	Ne, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen
------------------	--

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

In het kader van de Algemene Zorgplicht wordt geadviseerd zoveel mogelijk bomen in het plangebied te behouden. De bomen dienen als potentieel foerageergebied voor vleermuizen en stimuleren de biodiversiteit.

Specifieke zorgplicht

In het plangebied kunnen Rode lijstsoorten niet worden uitgesloten. Hierbij gaat het om vogels, amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten dienen specifieke maatregelen genomen te worden. Deze maatregelen zijn:

- Het zoveel mogelijk behouden van al aanwezige bomen. Vogels kunnen hier gebruik van blijven maken tijdens en vooral na de werkzaamheden;
- Het gebied in één richting te maaien. Hierdoor blijft een ontsnappingsroute voor zoogdieren en amfibieën aanwezig.
- Tijdens het maaien voor iemand voor de maaimachine uit laten lopen. Deze persoon werkt als afschrikkend voor aanwezige diersoorten. Het verjagen van deze dieren voorkomt dat deze te laat kunnen reageren op de maaimachine.

Natuur-inclusief bouwen

Initiatiefnemer is voornemens nieuwbouw te realiseren aan de Dijkhoornseweg ten zuiden van De Look te Den Hoorn, namelijk twee appartementengebouwen met vier bouwlagen met elk 14 wooneenheden. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden nestkasten ingebouwd.
- Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
- Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst. Daarnaast wordt in een groenvoorziening een groepskast voor vleermuizen op een paal aangebracht.

Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis. Wat betreft straatverlichting wordt geadviseerd om amberkleurige LED-verlichting te plaatsen die voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit gebiedsbescherming en soortenbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan dit bouwplan. Bij uitwerking hiervan zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen. Met inachtneming hiervan vormt de Wet natuurbescherming geen belemmering tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen, behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting geen planologisch relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst.

7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan een aantal overleginstanties.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Communicatie

Initiatiefnemer heeft op 7 oktober 2023 een inloopbijeenkomst voor belangstellenden gehouden, waarin de volgende plannen zijn gepresenteerd:

- Plan voor twee appartementengebouwen met 28 woningen ten oosten van de Lookwatering.
- Het vergroten van PLUS supermarkt aan de Leeuwenberg 1 met 180 m².
- Een herontwikkeling van het voormalige Groene Kruisgebouw aan de Prinses Beatrixstraat 1 naar 6 kleine opgetilde appartementen met op de begane grond parkeren.

Omwonenden hebben voor deze bijeenkomst op 1 oktober 2023 een schriftelijke uitnodiging ontvangen. Ook de ondernemersvereniging is door initiatiefnemer uitgenodigd voor deze bijeenkomst.

Het feit dat er eindelijk ontwikkelingen zijn waardoor de realisatie van het centrum van Den Hoorn dichterbij komt en het feit dat er appartementen in het centrum komen, ook voor jongeren, vonden vele van de aanwezigen positief.

Een aantal bewoners aan de Look, Lookwatering en Dijkshoornseweg, die pal tegenover de ontwikkeling van de appartementen wonen waren kritisch, met name over de verandering van het uitzicht vanuit hun woning en de hoogte van de twee appartementengebouwen.

Een aantal bewoners rond huidige supermarkt hebben vragen gesteld over de bevoorrading en de bereikbaarheid van de bergingen.

Drie omwonenden van het Groene Kruis hebben aangegeven moeite te hebben met het plan, ook vanuit het oogpunt dat zij een, naar hun mening, slechter uitzicht krijgen. Eén van hen heeft suggesties gedaan over afscherming van hun perceel, waardoor zij het plan acceptabel zouden gaan vinden.

De suggesties zullen voor zover mogelijk worden meegenomen bij de verdere planuitwerking.

7.3.2 Zienswijzen

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal daartoe zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn wel/geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend.

www.introview.nl

