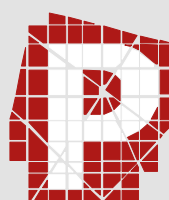
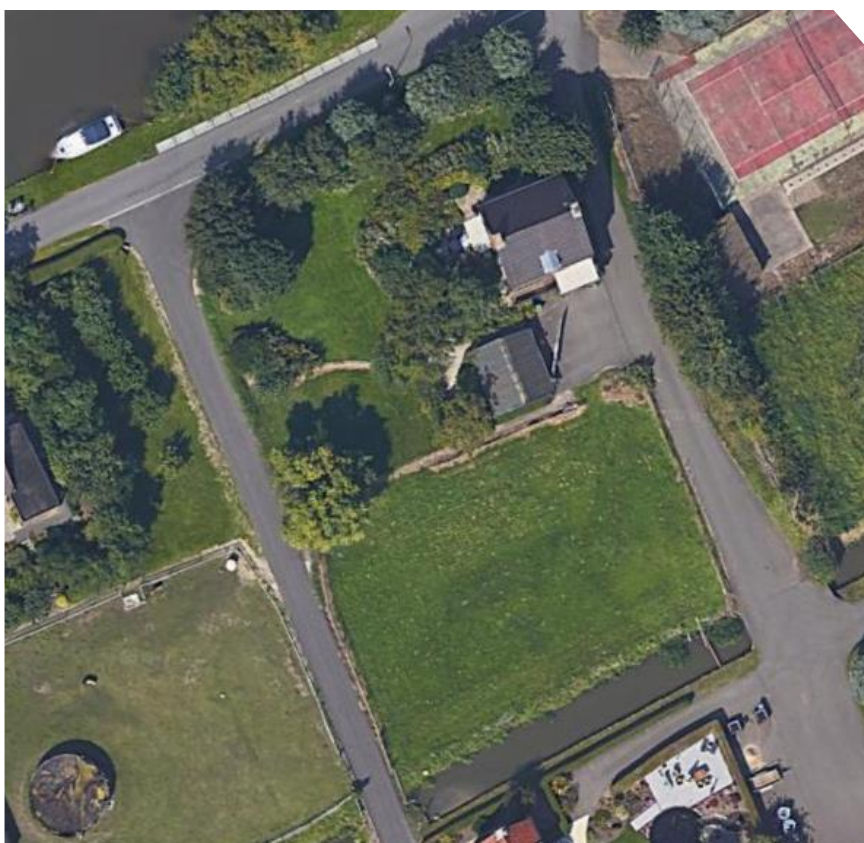


Wijzigingsplan

Zwethkade 35
Den Hoorn

**Gemeente
Midden-Delfland**



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1842.wp22Zwethkade35-va01

Datum: 8 februari 2024

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes en mevr. I van Malsen

Kenmerk Plannen-makers: PM22004

Opdrachtgever: Dhr. P. Koop



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL8634.45.639.B.01
KvK nummer: 84970502



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Conclusie	18
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	19
4.1	Bedrijven en milieuzonering	19
4.2	Geluidhinder	19
4.3	Flora en Fauna	20
4.4	Bodem	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe Veiligheid	25
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.8	Waterhuishouding	29
4.9	Verkeer en Parkeren	31
5	Juridische planbeschrijving	32
5.1	Plansystematiek	32
5.2	Opzet van de regels	32
5.3	De bestemmingen	32
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7	Bijlagen	35



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

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

Aan de Zwethkade Zuid 35 staat een woning waarvoor de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw geldt. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De woning is niet meer in gebruik als bedrijfswoning en tevens zijn er vergevorderde plannen over de verkoop van het agrarisch bedrijf waar de bedrijfswoning toe behoorde. Het voornemen is dan ook om de bestemming van de voormalige bedrijfswoning in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

Om dit planologisch te regelen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. In het vigerende bestemmingsplan zit een wijzigingsbevoegdheid die het college van B&W de bevoegdheid geeft om de bestemming te wijzigen naar Wonen. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om deze wijziging concreet uit te werken in een plan en dat het college vervolgens vast kan stellen.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied, Zwethkade Zuid 35 ligt aan de noordkant van glastuinbouwgebied 'De Woudse Droogmakerij'. Dit is een tuinbouwgebied gelegen tegen de A4 en de N211. Het is een tuinbouwgebied van ruim 65 ha.

Het glastuinbouwgebied bevindt zich in het noorden van de gemeente Midden-Delfland en ligt tegen de grens van de gemeente Westland. Het ligt tevens vlak bij Delft en Den Haag. Het gebied wordt globaal begrensd door de Zwethkade Zuid in het noorden, de Lotsweg in het oosten, de Veenakkerweg en het verlengde daarvan in het zuiden en de Zwethkade-zuid en het verlengde daarvan in het westen. De Zwethkade 35 ligt aan de noordkant van het glastuinbouwgebied, langs het kanaal de Zweth (zie navolgende afbeelding).



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto: plangebied weergegeven met rood kader (bron: Google Earth).

Het plangebied bestaat uit een perceel met een oppervlakte van circa 2.400 m². Aan de oost, zuid en west kant zijn respectievelijk de woningen Zwethkade Zuid 30a, Zwethkade Zuid 34 en Zwethkade Zuid 35a gelegen. De noordzijde van het plangebied is gelegen aan de Zwethkade Zuid met daarachter het kanaal de Zweth. Het plangebied is gelegen tussen twee gedeelde erfwegen (zie navolgende afbeelding).





Figuur 2. Ligging plangebied in nabije omgeving (bron: Google Earth).

2.2 Beschrijving plan

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

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

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

Het agrarisch bedrijf is al geruime tijd beëindigd. Door voorliggend wijzigingsplan zal de bestemming op de planlocatie worden gewijzigd naar 'Wonen' en zo de bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning. Het plan draagt bij aan een duurzame instandhouding van een reeds bestaande woning. Het draagt derhalve bij, zij het in bescheiden mate, aan de herstructurering van het glastuinbouwgebied middels functiewijziging.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

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

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

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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



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

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

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

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

Planspecifiek

Door onderhavige planologische ontwikkeling worden geen woningen toegevoegd. Het plan is dan ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling van 12 woningen of meer. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.



3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -beleid Zuid-Holland

De provincie heeft op 1 april 2019 de omgevingsvisie vastgesteld. De nieuwe omgevingswet die naar verwachting in 2022 definitief vastgesteld wordt schrijft voor dat een provincie één omgevingsvisie en één omgevingsverordening heeft. De omgevingsvisie is de opvolger van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. In de omgevingsvisie zijn meerdere beleidsvisies gebundeld. Het gaat om de volgende plannen: de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm), het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww), het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer, de natuursvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Planspecifiek

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

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie.

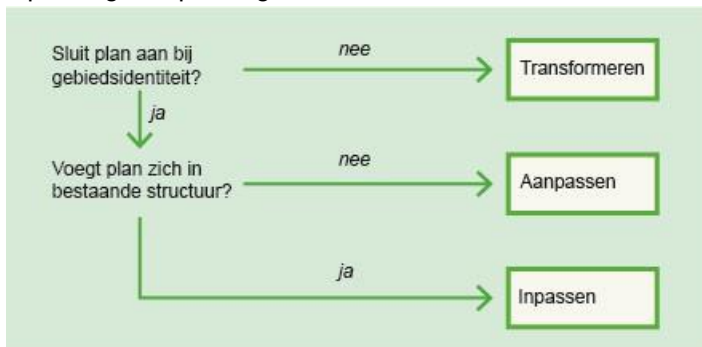
3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening is gelijk met de omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld. De verordening bevat bindende ruimtelijke regels waar de provincie en gemeenten in Zuid-Holland zich aan moeten houden. De doorwerking van de regels is uitgewerkt doordat bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen niet in strijd mogen zijn met de verordening. De verordening wordt met een digitale kaart beschikbaar gesteld om per locatie direct inzichtelijk te krijgen welke beleidsregels van toepassing zijn op de specifieke locatie.

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



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



Planspecifiek

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

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

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

Regionale waterkering

Daarnaast is het plangebied gelegen aan een regionale waterkering. Het plangebied is zowel gelegen in het waterstaatswerk alsmede de beschermingszone. In artikel 6.22 Regionale Waterkeringen worden regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke plannen die binnen of nabij regionale waterkeringen zijn gelegen:

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

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



Een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt op gronden waar een regionale waterkering of een beschermingszone op ligt kan alleen worden vastgesteld voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen nadelige effecten ontstaan op de regionale waterkering. In dit geval vindt er enkel een planologische wijziging plaats, er wordt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan niet in strijd is met de Omgevingsverordening.

3.2.1 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

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

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



Figuur 3. Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan, plangebied nabij rode pijl.



Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in het gebied van het LOP. Er is dus geen intentie om hier het landschap verder te ontwikkelen. De planlocatie is echter nabij de aangegeven ecologische verbindingszone van het LOP gelegen. Deze ecologische verbinding langs de Zweth bestaat uit moeras- en rietvegetatie. Het is de ambitie om de bestaande moeras -en rietvegetatie te versterken en natuurvriendelijke oevers te ontwikkelen langs De Zweth. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op bovengenoemde ambitie omdat het de ecologische verbinding niet aantast.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal en regionaal beleid.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Midden-Delfland

Op 26 oktober 2020 is de Omgevingsvisie 1.0 door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld. De omgevingsvisie 1.0 biedt antwoord op de verplichting vanuit de Omgevingswet voor alle gemeenten om een gemeentedeekkende omgevingsvisie te hebben. Vanuit daar gaat de gemeente Midden-Delfland werken aan een omgevingsvisie 2.0 waarin verdere verdieping plaatsvindt en bestaande beleidskeuzes opnieuw tegen het licht worden gehouden.

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

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

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

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

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

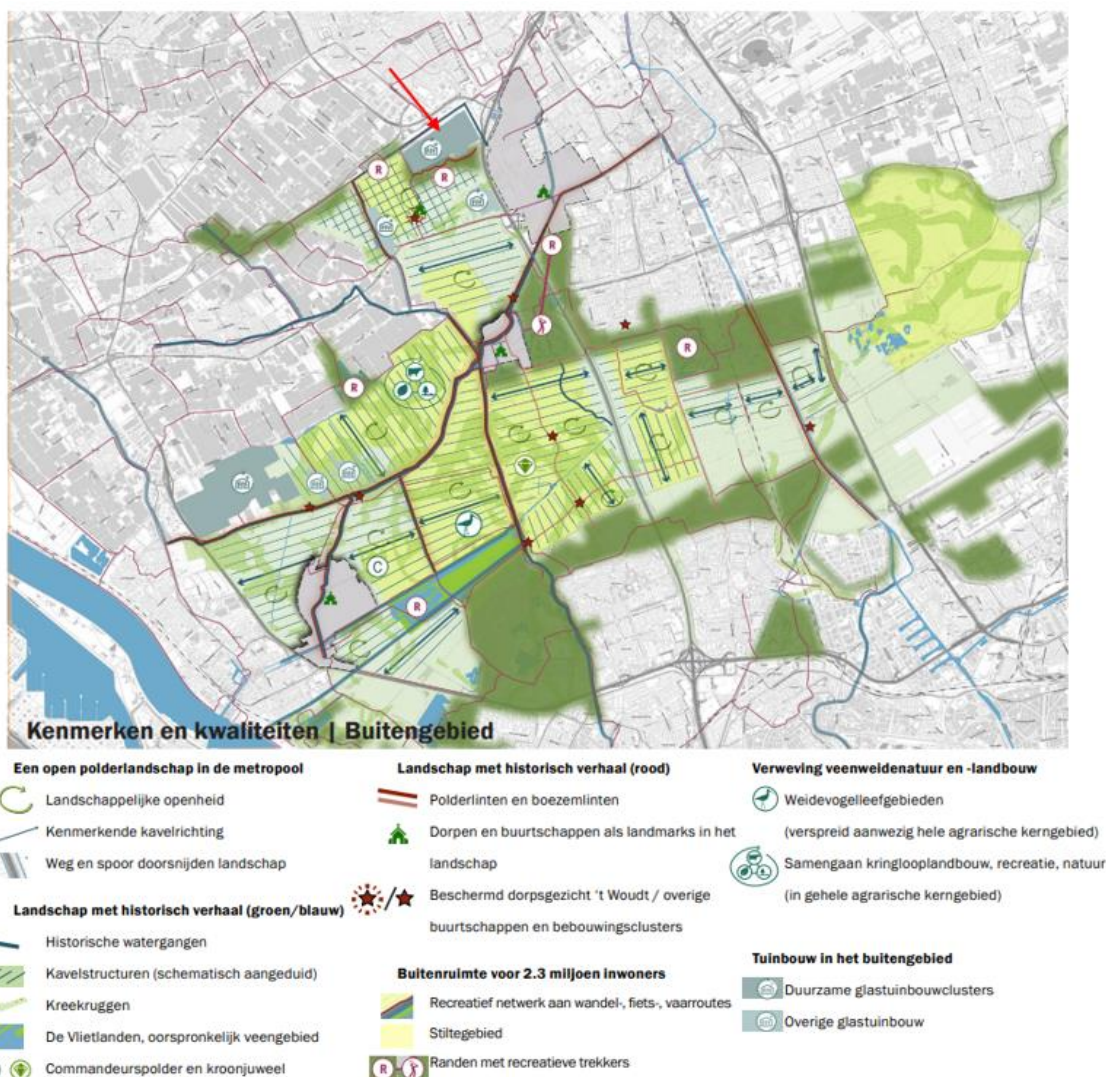
Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een groot glastuinbouwcluster dat onderdeel uitmaakt van het buitengebied maar een geheel ander beeld dan het BPL vertoont (zie navolgende afbeelding). Desalniettemin maakt het plangebied onderdeel uit van een cultuurhistorisch gebied dat gekenmerkt wordt door, voor zover nog mogelijk, een open polderlandschap. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen waardevolle cultuurhistorische ensembles behouden te blijven en beter zichtbaar te worden gemaakt. Nieuwe bebouwing dient gesitueerd te zijn in de bestaande structuur van linten.

Het plangebied is gelegen aan de Zweth en maakt deel uit van een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Binnen dit ensemble geldt een hoge belevingswaarde van de Woudse Droogmakerij, de Zweth en vlietlandjes.

Voorliggend plan betreft enkel een planologische wijziging, waarbij een agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Er vinden hierbij geen fysieke wijzigingen plaats. Het plan draagt bij aan een duurzame instandhouding van een reeds bestaande woning. Het draagt derhalve bij, zij het in bescheiden mate, aan de herstructurering van het glastuinbouwgebied middels functiewijziging. Hierbij vindt geen aantasting van het waardevolle cultuurhistorische ensemble en landschappelijke waarden plaats. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie 1.0.





Figuur 4. Kenmerken en kwaliteiten buitengebied, plangebied aangeduid met rode pijl (bron: gemeente Midden-Delfland).

3.3.2 Woonagenda Midden-Delfland

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

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

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

Planspecifiek

De woonagenda is in eerste instantie vastgesteld voor de jaren 2016 tot 2020. Er is echter nog geen nieuwe woonagenda vastgesteld. Derhalve wordt voor dit plan nog getoetst aan de woonagenda voor 2016-2020. Het betreft hier expliciet een vraag-gestuurd plan waarbij de woning planologisch geschikt



gemaakt wordt voor bewoning als burgerwoning. Hiermee voegt het kwalitatief gezien een hogere woonkwaliteit toe aan de bestaande woonvoorraad. Het plan is daarmee in lijn met de Woonvisie.

3.3.3 Toeristisch recreatief beleidskader Midden-Delfland 2012

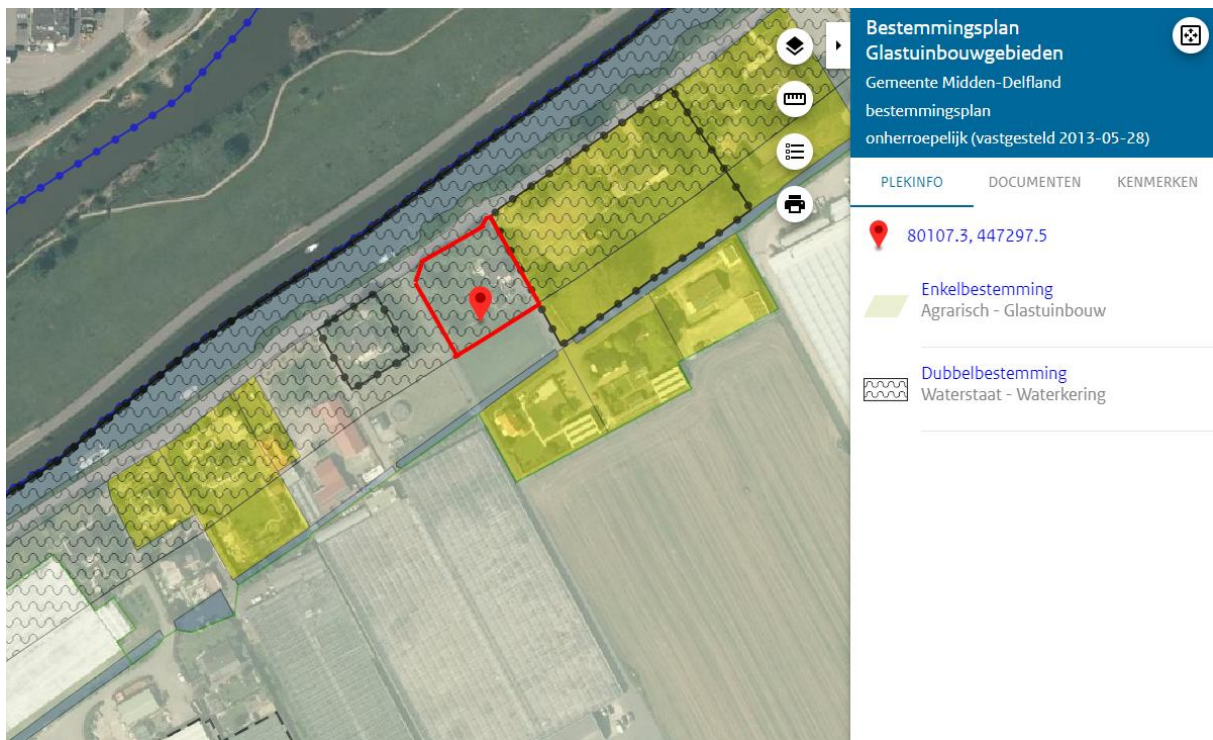
In het gemeentelijk toeristisch recreatief beleidskader (nov. 2012) is aangegeven dat in Midden-Delfland de afgelopen jaren er meer aandacht is voor recreatieve verblijfsvoorzieningen. De logies-accommodatie hebben aantrekkingskracht op recreanten die Midden-Delfland én de stad bezoeken. Ook de zakelijke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

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt in de randzone van het glastuinbouwgebied. De huidige woning is niet in gebruik voor recreatief gebruik maar wordt bewoond als bedrijfswoning. Het voornemen is om de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. De voorgenomen ontwikkeling voorziet daarmee in een woonbehoefte en geen recreatieve behoefte. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die effect hebben op het toeristisch / recreatief karakter van het gebied.

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden" (vastgesteld 28-05-2013).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft de enkelbestemming Agrarisch - Glastuinbouw. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Voor het bedrijfswoningen geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering.



Het huidige gebruik van (regulier) wonen is niet in overeenstemming met de bestemming 'Agrarisch'. Om de situatie correct planologisch te bestemmen is een herbestemming nodig. Dit kan middels de wijzigingsbevoegdheid van het college die in het bestemmingsplan is opgenomen. In artikel 3.5 van de planregels is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen met daarbij de voorwaarden waaraan voldaan moet worden. De voorwaarden van artikel zijn onderstaand weergegeven, tevens is verantwoord hoe hier aan voldaan wordt:

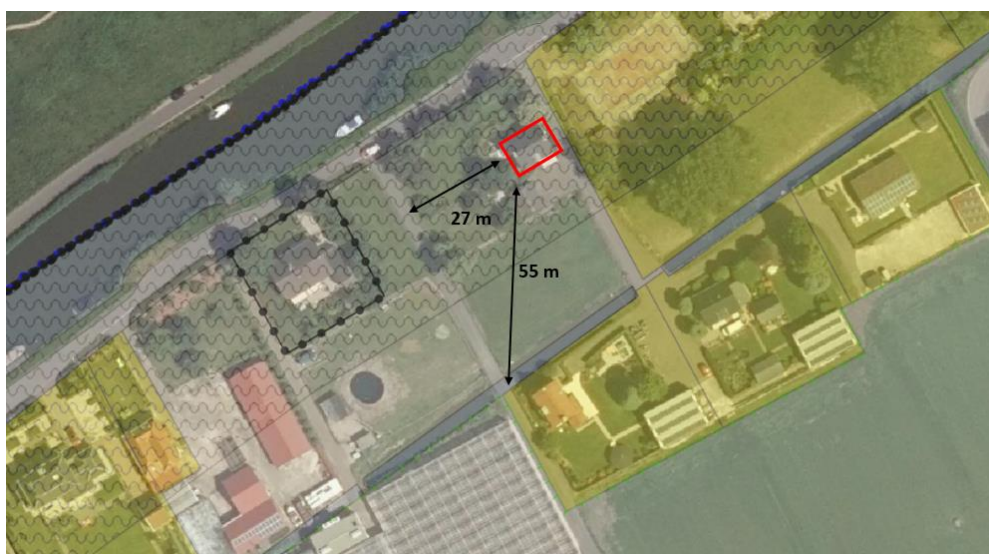
3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

3.5.1 Agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Wonen" met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:

- a. *de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle glasopstanden en bijbehorende gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;*
Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat de grondeigenaar van het plangebied zijn gronden met kassen verkocht heeft aan een agrarisch bedrijf.
- b. *de woning niet langer noodzakelijk is als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;*
Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat de woning geen onderdeel meer uitmaakt van een agrarisch tuinbouwbedrijf. De gronden van het voormalige tuinbouwbedrijf zijn verkocht aan een bedrijf waar een bedrijfswoning bij zit.
- c. *de woning zodanig gelegen is dat door de aanwezigheid van de woning op zich, danwel situering van de bijbehorende gronden de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;*
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie voor de nadere toelichting paragraaf 4.1.
- d. *de afstand van de woning tot de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw minimaal 12,5 meter bedraagt;*



Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat de afstand tot aan de gronden aangeduid met de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw aan de linkerzijde van de woning 27 meter bedraagt. Tevens bevinden achterliggende kassen, het feitelijk gebruik zoals bedoeld in de bestemming, op 55 meter afstand.

- e. *na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceel eigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;*
Het perceel dat de woonbestemming krijgt bedraagt 1.000 m². Er wordt derhalve voldaan aan de oppervlakte eis.
- f. *voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden, waarbij de inhoudsmaat respectievelijk oppervlaktemaat van alle bestaande gebouwen ten minste is teruggebracht tot 300 m³ of 100 m²;*
Het oppervlakte van de gezamenlijke gebouwen bedraagt circa 50 m². Het oppervlak blijft daarmee onder de voorgeschreven 100 m².
- g. *advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.*
Voor het plan wordt advies ingewonnen bij de relevante deskundigen. De resultaten worden opgenomen in paragraaf 6.2.
- h. *de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit.*
Het plan betreft geen functionele dan wel fysieke wijziging. Er ontstaan dan ook geen effecten die op landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige bezwaren stuit. Evenmin ontstaan er milieutechnische bezwaren. Dit is nader gemotiveerd in hoofdstuk 4.

3.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van Rijks- en provinciaal beleid is het plan dermate kleinschalig dat er geen directe relatie is met dit beleid. Tot slot past het plan niet in het vigerend bestemmingsplan omdat de functie Agrarisch is en niet Wonen. Voorliggend plan voorziet dan ook in een wijzigingsplan om de bestaande situatie correct te bestemmen.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Planspecifiek

De bestemming van de locatie wijzigt van Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Dit betreft een milieugevoelige functie waar bedrijven in de omgeving rekening mee moeten houden en wat dus ook hun bedrijfsvoering kan belemmeren. Ten tweede moet ook beoordeeld worden of de woning inpasbaar is vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat. Direct ten westen en oosten van het plangebied liggen woonbestemmingen. Aan de achterzijde van het plangebied zijn kassen gesitueerd, op circa 55 meter afstand ten opzichte van de woning in het plangebied. Iets verder aan de westzijde van het plangebied geldt nog wel de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw. Hier staat ook een bedrijfswoning (Zwethkade Zuid 36). Tegen deze bestemming is aan de linker -en rechterzijde echter direct een woonbestemming gesitueerd.

In het vigerende bestemmingsplan is de bedrijfswoning van Zwethkade Zuid 35 op deze plek reeds toegestaan. Voor omliggende bedrijven geldt een bedrijfswoning van derden ook als een milieugevoelige functie. De omliggende bedrijven moeten dus reeds rekening houden met een milieugevoelige functie op deze plek. Er ontstaat dan ook geen extra belemmering als gevolg van de nieuwe woonbestemming. Aanvullend daarop zijn aan de andere zijden van de bedrijfswoning direct aangrenzend ook al woningen met de woonbestemming gelegen. Deze bestaande woningen vormen een grotere belemmering dan de voorliggende om te zetten bedrijfswoning.

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

4.2 Geluidhinder

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



voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Voor agrarische bedrijfswoningen gelden minder strenge geluidsnormen dan voor reguliere woningen. Er zal dan ook beoordeeld moeten worden of voor de nieuwe bestemming voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Om dit goed te verantwoorden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:

'De geluidbelasting op de gevels van een planologisch om te zetten woning aan de Zwethkade Zuid 35 te Den Hoorn bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op de N211 maximaal $L_{den}=53$ dB. De achtergevel is geluidluw, de geluidbelasting bedraagt daar minder dan 48 dB. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Veenakkerweg bedraagt maximaal 37 dB.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, wordt met 5 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Het ontwerp voldoet aan het Hogere waardebeleid van de gemeente Midden-Delfland. Er is een geluidluwe achtergevel en gezien het formaat van de woning ook een slaapvertrek aan deze gevel.

Bron- en overdrachtmaatregelen zijn onderdeel van een nu lopend onderzoek van Antea. Dit akoestisch onderzoek beschrijft de gevolgen van de reconstructie van de N211. Het staat vast dat deze maatregelen worden genomen omdat de geluidbelasting ten gevolge van de reconstructie met maximaal 1,4 dB mag toenemen. De aanleg van een stil wegdek "dunne deklaag type B" is meegenomen in de berekeningen.

B&W van Midden-Delfland dient voor de woning een Hogere waarde vast te stellen van $L_{den}=53$ dB.'

Het College van Burgemeester en Wethouders dient voor de wijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning een hogere waarde procedure te doorlopen. Verder kan geconcludeerd worden dat het aspect Geluid naar alle waarschijnlijkheid geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.3 Flora en Fauna

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

Planspecifiek

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



4.4 Bodem

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

Planspecifiek

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

‘Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor een diffuse bodemverontreiniging met zware metalen en PAK.

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

- *De kleiige bovengrond zonder bijmengingen (0 – 0,5 m-mv) is licht verontreinigd met lood (MM1) respectievelijk met zink, cadmium, kwik, lood en PAK (MM2).*
- *De klei met sporen baksteen onder het asfalt (0 – 0,13 m-mv, 06-1) is licht verontreinigd met diverse zware metalen, minerale olie en PAK.*
- *In de ondergrond (1,0 – 2,0 m-mv, MM3) zijn geen verontreinigingen aangetoond.*
- *In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 06) zijn licht verhoogde concentraties barium en zink gemeten. Deze worden beschouwd als van nature verhoogde achtergrondwaarden.*

De lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK in de grond kunnen grotendeels worden toegeschreven aan een diffuse bodembelasting, mogelijk in combinatie met vroegere ophogingen. De lichte verontreinigingen met minerale olie en PAK in de grond direct onder het asfalt staan mogelijk in verband met uitloging van bitumen uit het asfalt.

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

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



4.5 Luchtkwaliteit

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

Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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

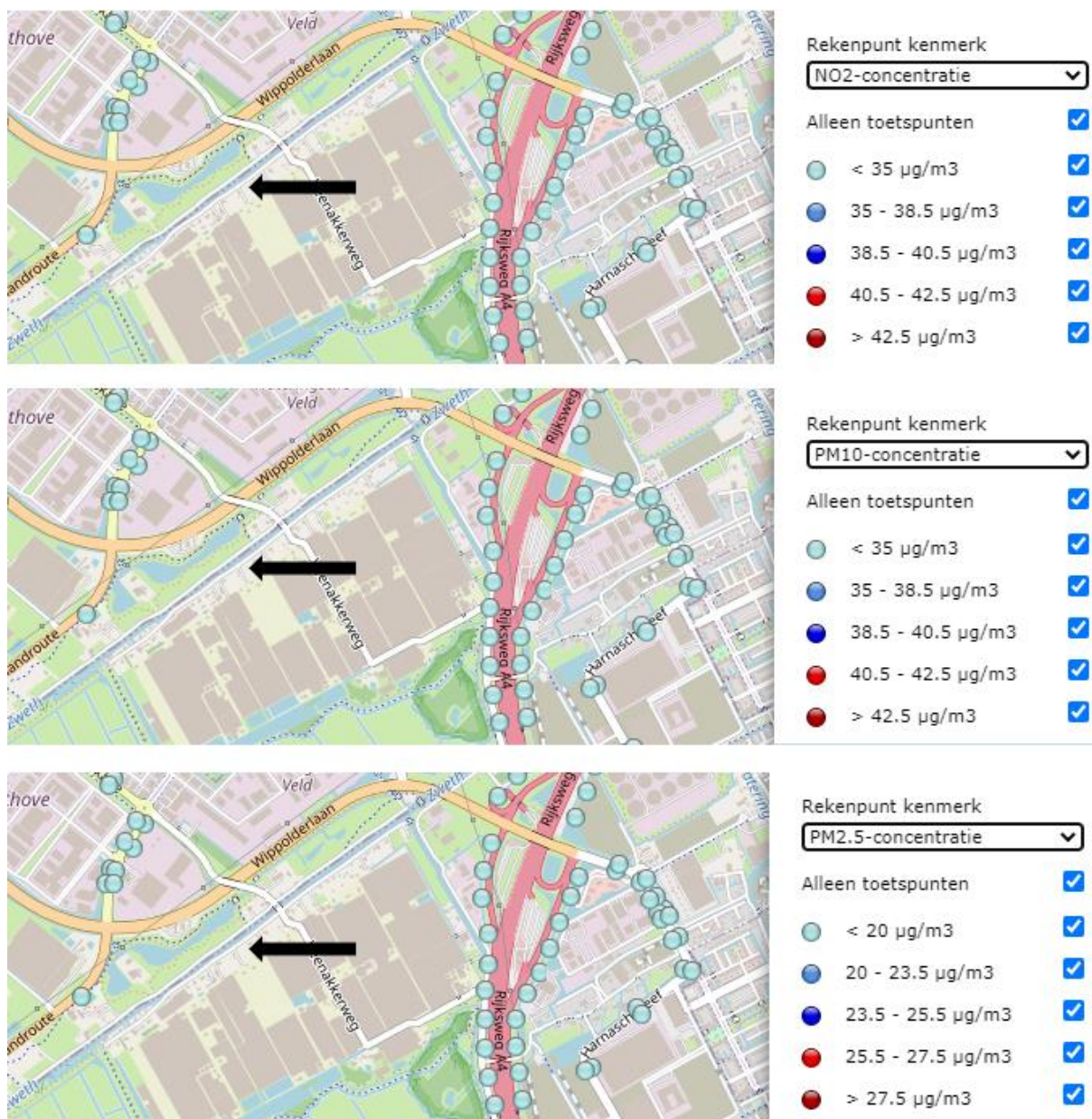
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

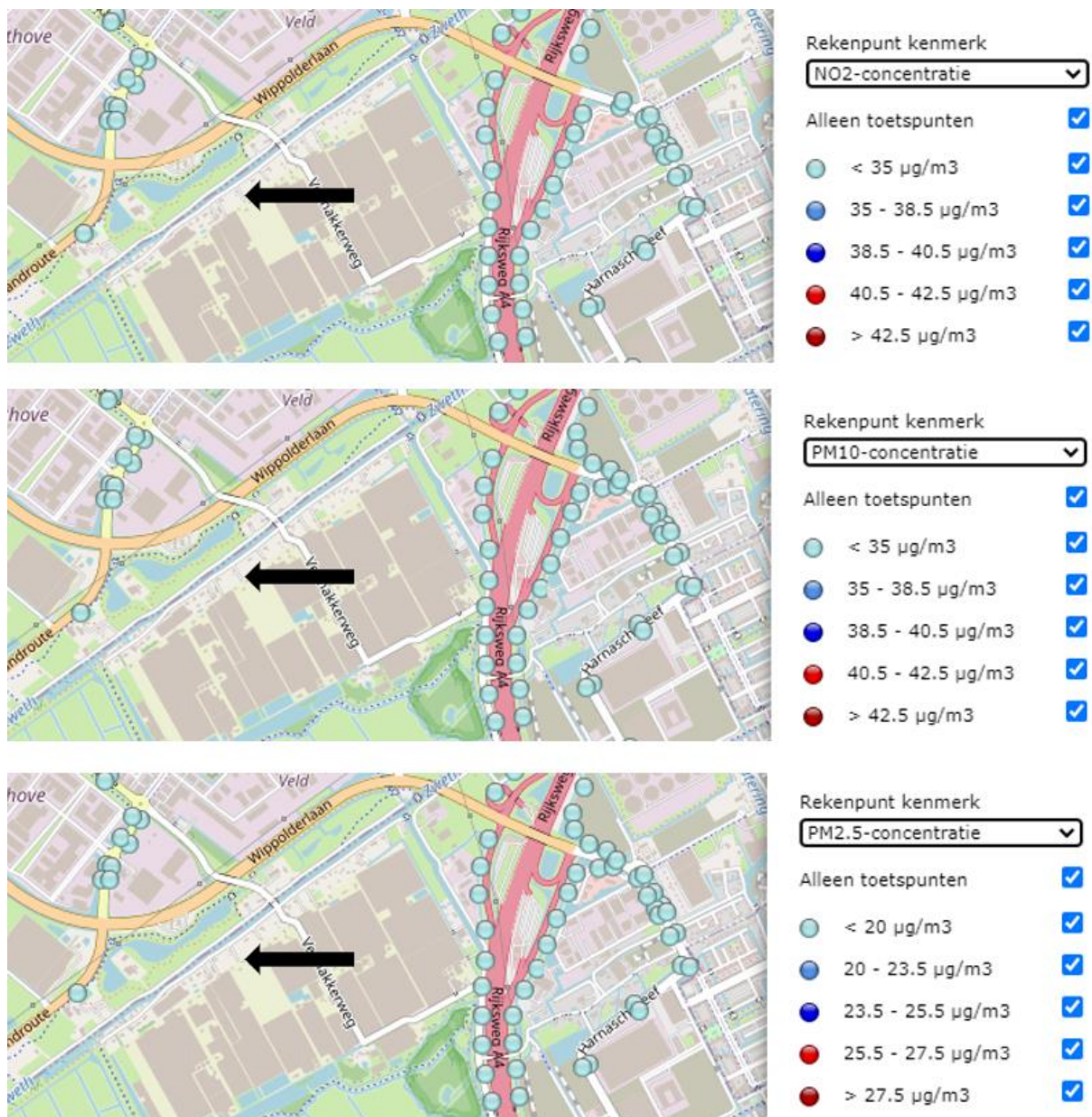
Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.





Figuur 5. Concentraties stikstof, fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} in 2020. Plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool).





Figuur 6. Concentraties stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5 in 2030. Plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool).

De concentraties in 2020 en 2030 blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.



4.6 Externe Veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

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



Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

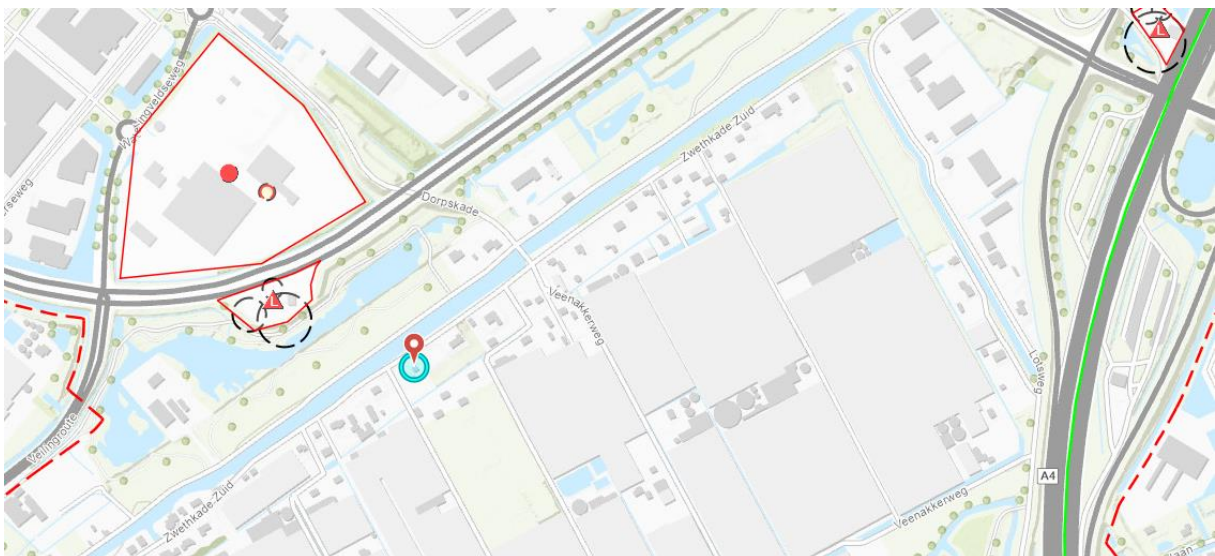
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Planspecifiek

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



Figuur 7. Uitsnede risicokaart plangebied nabij pijl (bron: risicokaart).

De kaart geeft aan dat er diverse veiligheidsrisicobronnen in de omgeving aanwezig zijn. Zo is de A4 een transportroute van gevaarlijke stoffen. De A4 is op circa 930 meter afstand gelegen ten opzichte van het plangebied. Uit de bijlage van het Basisnet blijkt dat er over de A4 ten hoogte van Den Hoorn stoffen binnen de stofcategorie GF3 worden vervoerd. GF3 zijn brandbare gassen en kennen ter hoogte van Den Hoorn een invloedsgebied van 9 meter begrensd door de 1% letaliteitsafstand. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van de stofcategorie GF3.

Aan deze route ligt ook een BP tankstation met een LPG tank. Aan de overzijde van de N211, gezien vanaf het plangebied, ligt ook het bedrijf 'Transportbedrijf Van vliet Contrans'. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het (voor)verwerken van afval.



Ten slotte ligt er ten oosten van de A4 een buisleiding op circa 800 meter afstand. Dit betreft de hoofdaardgastransportleiding A-517 van de Gasunie.

Voor het aspect Externe Veiligheid kan echter eenvoudig geconcludeerd worden dat er geen knelpunten optreden. Ten eerste er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied. Voor het groepsrisico geldt dat het aantal personen in het plangebied niet zal toenemen. Er wordt immers geen nieuwe (woon)ontwikkeling mogelijk gemaakt.

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

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

Planspecifiek

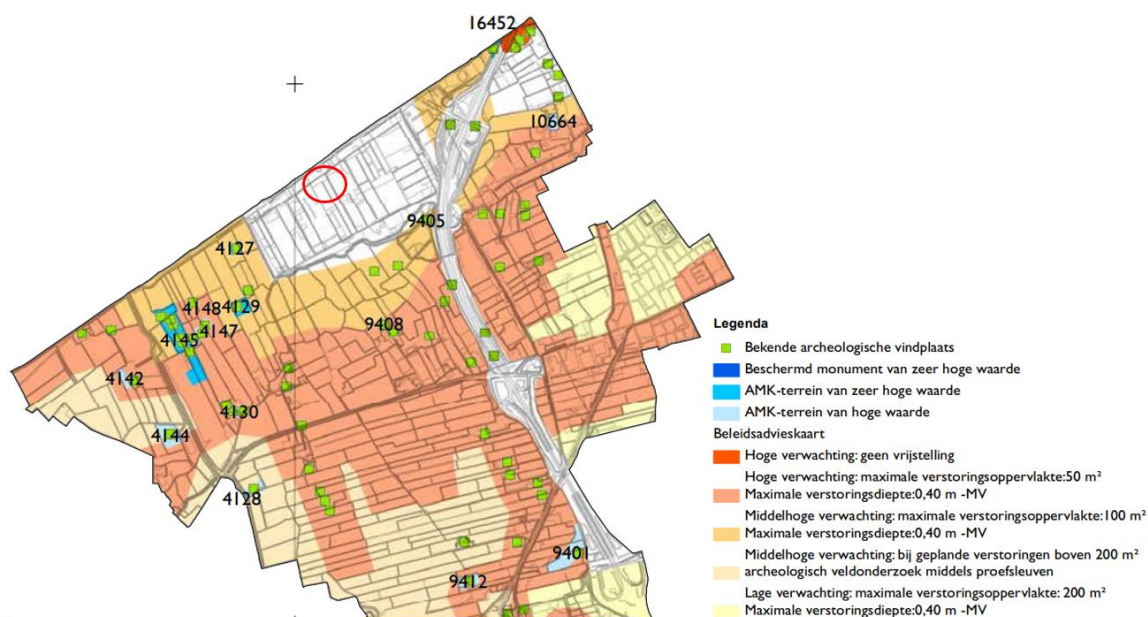
Monumentale bouwwerken en beschermd gezicht

Voorliggend plan betreft geen wijzigingen aan een monumentaal bouwwerk of aantasting van een beschermd gezicht.

Archeologie

De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart van Midden-Delfland geeft aan dat de Zwethkade Zuid en het achterliggende glastuinbouwgebied geen archeologische verwachtingswaarde heeft (zie onderstaande afbeelding). Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Het bouwvlak wijzigt niet en er zal in het kader van dit plan ook niet in de ondergrond geroerd worden. Eventuele archeologische waarden in de ondergrond worden dan ook niet aangetast. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



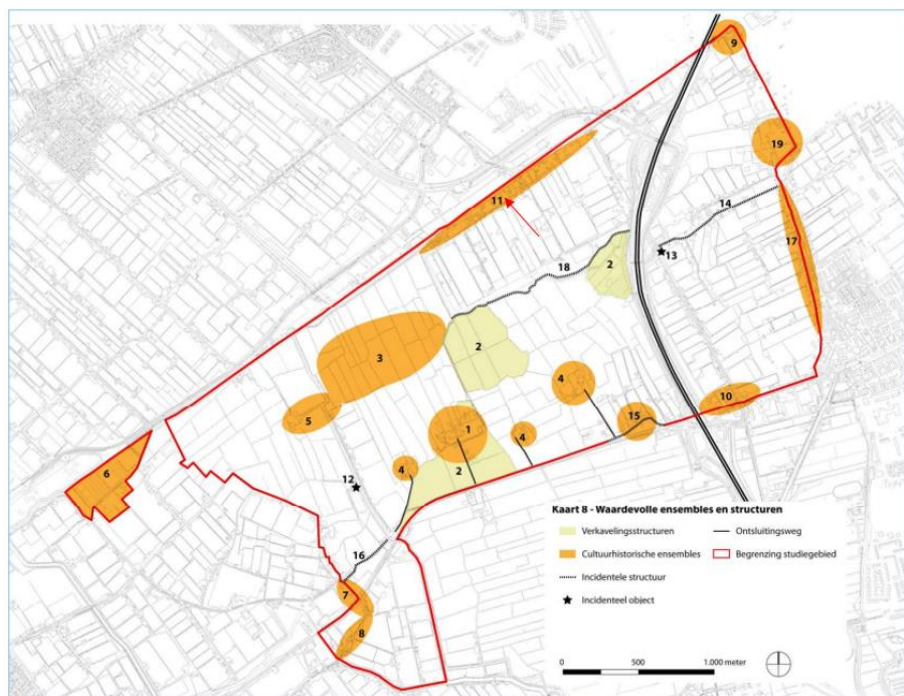


Figuur 8. Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Midden-Delfland, plangebied in cirkel (Bron: Gemeente Midden-Delfland).

Cultuurhistorisch landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol ensemble (zie navolgende afbeelding). Binnen dit ensemble geldt een hoge belevingswaarde van de Woudse Droogmakerij, de Zweth en vlietlandjes.

Kenmerkend voor dit ensemble is de mate van openheid. Voorliggend plan tast deze openheid niet aan. Het plan voorziet immers niet in fysieke wijzigingen.



Figuur 9. Waardevolle ensembles en structuren, plangebied aangeduid met rode pijl (bron: Stichting Midden-Delfland is Mensenwerk).

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect Archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.



4.8 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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

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

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

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

Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerplan 2016-2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap, heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en samen met gemeenten werken wij aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen.



Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners en werken we aan het waterbewustzijn om draagvlak te vergroten.

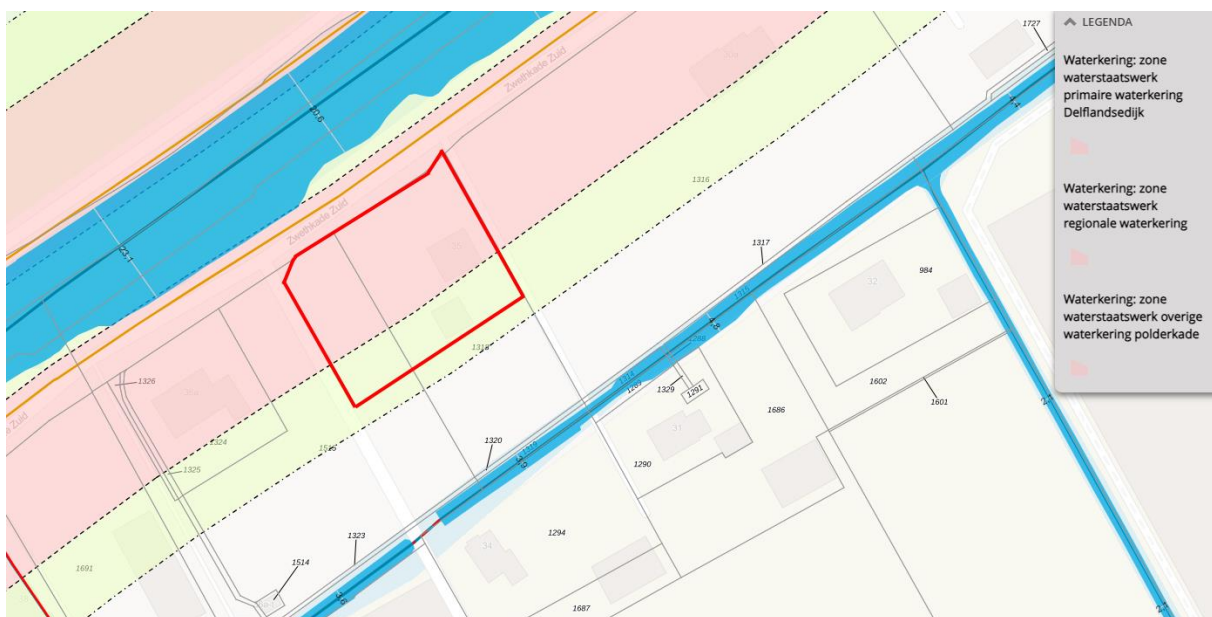
Ambities:

- Zoet water is van levensbelang en daarom is het belangrijk dat iedereen zuinig omgaat met water en zorgt dat het water schoon blijft.
- We willen gezuiverd afvalwater hergebruiken en zorgen dat water langer in het gebied bewaard blijft voor droge tijden.
- Klimaatverandering leidt vaker tot langdurige droogte en heftiger regenbuien. Om de stad klimaatbestendig te maken zoeken we met partijen naar slimme manieren om water langer vast te houden zonder dat het tot overlast leidt.
- Om de waterkwaliteit te verbeteren neemt Delfland verschillende maatregelen en controleren we nog beter op illegale lozingen. Het water in zwemplassen moet tijdens warme dagen vrij zijn van blauwalgen en bacteriën.
- Door samen te werken kunnen we ook kosten besparen. Bij elke ontwikkeling willen we kijken welke kansen er zijn om het watersysteem toekomstbestendiger te maken.

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht. De actuele versie van de handreiking is te vinden op de website van Delfland en via deze link: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Het bouwvlak wordt niet gewijzigd. Er vinden geen fysieke of functionele wijzigingen plaats. Voor voorliggend wijzigingsplan is er vanuit waterhuishoudkundig vlak geen belemmering voor het plan. Het plangebied is echter wel gelegen aan een regionale waterkering en is zowel gelegen in het waterstaatswerk alsmede de beschermingszone (zie navolgende afbeelding).



Figuur 10. Uitsnede Legger Hoogheemraadschap Delfland, plangebied globaal aangeduid in rood kader (bron: hhdelfland).



De woning is nagenoeg volledig gesitueerd in de waterstaatswerk-zone. De waterstaatswerk-zone beschermt de waterkering. Medegebruik kan in deze zone het functioneren of het beheer van de waterkering in gevaar brengen. Voor de beoordeling of in deze zone medegebruik kan worden toegestaan is het belangrijk te bepalen hoe het medegebruik is gesitueerd ten opzichte van het leggerprofiel, wat de kenmerken zijn van de waterkering en zijn omgeving, wat de gevolgen van het medegebruik zijn voor het beheer van de waterkering en wat het belang is van het medegebruik. Voorliggend plan maakt zoals aangegeven geen fysieke en functionele wijzigingen mogelijk. In de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' opgenomen die de bescherming van de waterkering planologisch borgt.

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

4.9 Verkeer en Parkeren

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Er worden dus geen extra woningen mogelijk gemaakt en er vinden geen fysieke wijzigingen aan de huidige woning plaats. De parkeerbehoefte en oplossing op het terrein wijzigen niet. De ontsluiting van het terrein wijzigt evenmin. Vanuit het aspect verkeer en parkeren komen dan ook geen belemmerende voorwaarden.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het wijzigingsplan is gericht op het planologisch juridisch regelen van een woning. Voor de regels wordt verwezen naar de regels van het moederplan ‘Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden’.

5.2 Opzet van de regels

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

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

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

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

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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

5.3 De bestemmingen

In het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen. Voor de regels wordt verwezen naar de regels vanuit het moeder bestemmingsplan: ‘Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden’. Er zijn geen



aanvullende regels opgenomen. Bij de bestemmingsomschrijving zijn, in tegenstelling tot de bestemmingsomschrijving van Wonen uit het moederplan, wel speelvoorzieningen en voet- en fietspaden weggehaald.

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



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De ontwerpbeschikking heeft voor een periode van 6 weken van vrijdag 15 december 2023 t/m donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden in beroep gaan bij de Raad van State.



7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Zwethkade Zuid 35 te Den Hoorn, Weel geluidadvies, Rapportnummer: PLA 22.06, 20 maart 2022
2. Verkennend (asbest)bodemonderzoek Zwethkade Zuid 35 te Den Hoorn, Inventerra, Rapportnummer: 22-2020-Ro1AvH, 21 maart 2022

