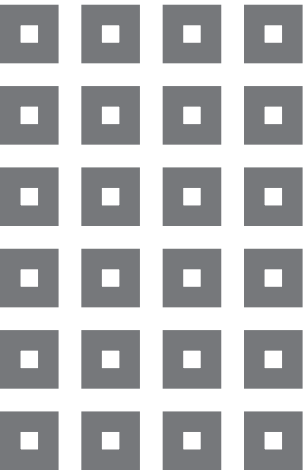


■ Gemeente Midden-Delfland

■ Bestemmingsplan “*Lookwatering 24 - 27*”

■ Vastgesteld

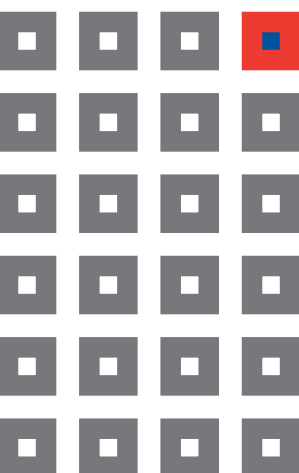


22 september 2015

Gemeente Midden-Delfland

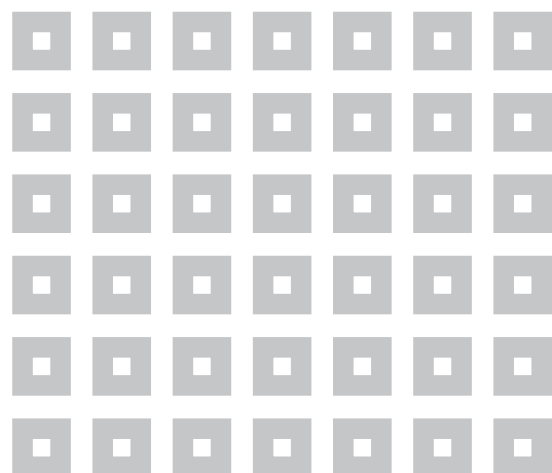
Bestemmingsplan “*Lookwatering 24 - 27*”

Vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



werknummer: 260.311.01

datum: 22 september 2015

bestand: J:\260\311\01\3.projectresultaat\c. vast te stellen

IMRO: NL.IMRO.1842.bp15DH01-va01

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	8 januari 2015
Voorontwerp	-
Ontwerp	10 juni 2015
Vaststelling	22 september 2015

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

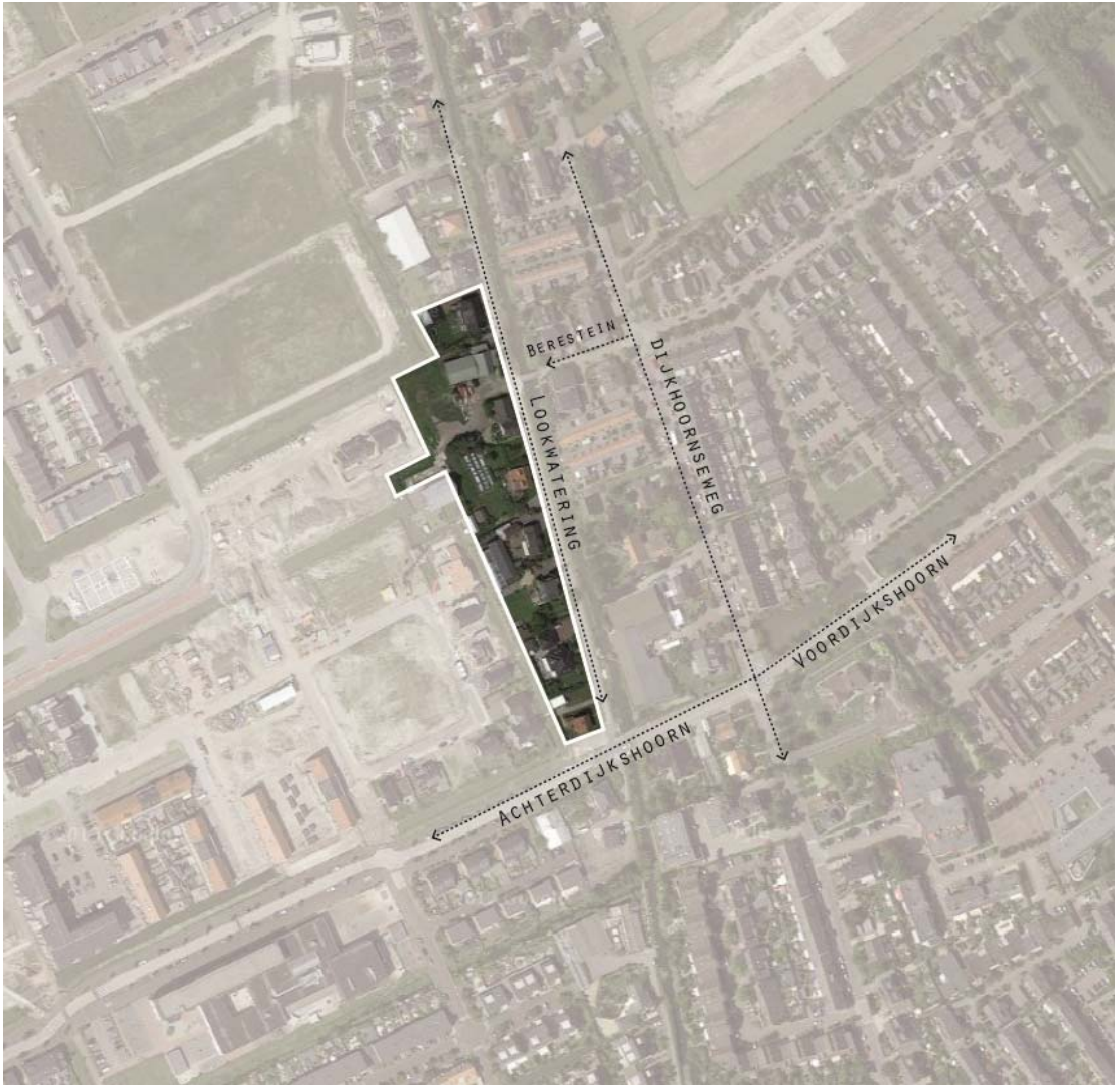
Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ontwikkeling	3
2.3	Voorgaand bestemmingsplan	4
2.4	Juridische aspecten	5
3	Ruimtelijke Ordening	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.4	Conclusie	10
4	Archeologie	11
4.1	Kader	11
4.2	Onderzoek en conclusie	12
5	Cultuurhistorie	13
5.1	Kader	13
5.2	Onderzoek en conclusie	14
6	Mobiliteit	15
6.1	Kader	15
6.2	Onderzoek	15
6.3	Conclusie	16
7	Natuur en landschap	17
7.1	Kader	17
7.2	Onderzoek	17
7.3	Conclusie	19
8	Water	21
8.1	Kader	21
8.2	Onderzoek	23
8.3	Conclusie	24

9	Milieu	25
9.1	Algemeen	25
9.2	M.e.r. beoordeling	25
9.3	Bodemkwaliteit	25
9.4	Akoestische aspecten	26
9.5	Luchtkwaliteit	27
9.6	Milieuzonering	29
9.7	Externe veiligheid	30
9.8	Overige belemmeringen	32
10	Uitvoerbaarheid	33
10.1	Economische uitvoerbaarheid	33
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
11	Procedure	35
11.1	Vorbereidingsfase	35
11.2	Ontwerpfase	35

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Beeldkwaliteitsnotitie Vrije kavels Lookwatering, KuiperCompagnons, d.d. 24 augustus 2015
- Bijlage 2:** Nota vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan "Lookwatering 24-27 Den Hoorn"
- Bijlage 3:** Advisering EV- Veiligheidsregio Haaglanden – Invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen, versie 1.0, d.d. 20 januari 2015.
- Bijlage 4:** Nota van beantwoording, kenmerk 2015-25011 / 15Z.003502



Afbeelding 1.1: globale begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Lookwatering vindt een kleinschalige woningbouwontwikkeling plaats. Aan het lint en op de achterliggende gronden - grenzend aan de nieuwbouwwijk Look-West - worden maximaal zeven nieuwe bouwkavels voor vrijstaande woningen ontwikkeld. De woningbouwontwikkeling past binnen de beleidskaders van de gemeente Midden-Delfland. Ook het geldende bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013' voorziet reeds in een bouwmogelijkheid. Door de gewijzigde inpassing van een nieuwe fietsverbinding tussen de Dijkshoornseweg en de nieuwbouwwijk is echter een aangepaste verkaveling noodzakelijk. Voor de nieuwe inpassing van het fietspad moeten de gronden behorende bij de woning aan Lookwatering 26 eveneens worden meegenomen. Voor die nieuwe situatie is een verkavelingsplan opgesteld met één integraal cluster met woningen.

Het verkavelingsplan (inclusief de daarin opgenomen kavelpaspoorten) voor de woningen - en de daaruit voortvloeiende bouwgrenzen en maatvoeringen – is niet in overeenstemming met de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013'. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De bouw van maximaal zeven woningen is programmatisch reeds voorzien in het geldende bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat in de nieuwe situatie meer woningen dan in het geldende plan mogen worden gebouwd is het gehele deel van de Lookwatering met een 'Wonen – 2' bestemming in dit nieuwe plan meegenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, ten noorden van het centrum van Den Hoorn.

Het plangebied omvat de percelen Lookwatering 24 t/m 27. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door de Lookwatering en in het westen door een watergang tussen de percelen aan de Lookwatering en de nieuwbouwwijk Lookwest Noord. Naast de te ontwikkelen percelen zijn aan de noord- en zuidzijde de percelen Lookwatering 28 en 19 t/m 23 meegenomen in het plangebied. De plangrens is globaal weergegeven in afbeelding 1.1.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Lookwatering 24 - 27' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald¹ en analoog verbeeld door middel van een verbeelding ('plankaart'). Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie aan de Lookwatering is gelegen in de kern Den Hoorn en omvat de percelen Lookwatering waarvoor in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – 2' voor geldt. Het gaat om twee voormalige percelen van tuinderijen langs het bebouwingslint, die thans liggen ingeklemd tussen de omringende woonbebouwing aan het lint en de nieuwbouwwijk Look-West.

Het perceel Lookwatering 26 ligt geheel braak, in afwachting van de voorliggende ontwikkeling. De bedrijfsbebouwing ter plaatse van Lookwatering 24 is eveneens gesloopt. Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie nog een woning met schuur. Met name de schuur verkeert in een slechte bouwkundige staat. De overige percelen zijn bebouwd en bewoond en wijzigen niet.

De locatie ligt aan de Lookwatering en wordt aan de achterzijde omsloten door de watergang tussen het woonlint en de nieuwbouwwijk Look-West. Met de aanleg van een nieuwe fietsverbinding ontstaat de mogelijkheid (en noodzaak) om de overige gronden te herverkavelen.

2.2 Ontwikkeling

Programma

Het bestemmingsplan staat maximaal 15 woningen toe. Na aftrek van de acht bestaande woningen blijven binnen het ontwikkelingsgebied nog 7 woningen (inclusief 1 bestaande, mogelijk te slopen woning) over. De ontwikkeling aan Lookwatering voorziet in maximaal zeven nieuwe bouwkavels voor vrijstaande woningen. Middels een afwijking wordt tevens de mogelijkheid geboden om twee-aaneengebouwde woningen te realiseren, uitsluitend in de tweedelijns bebouwing (dus niet aan de Lookwatering). Het voorliggende bestemmingsplan regelt de afsluiting van de kavels en geeft de bebouwingmogelijkheden aan. Iedere kavel is voorzien van een ruim bouwvlak, waarbinnen een woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen kan worden gerealiseerd. Het woonperceel mag voor maximaal 40% bebouwd worden (inclusief bijbehorende bouwwerken), met dien verstande dat de inhoud van de woningen niet meer mag bedragen dan 600 m³. Afhankelijk van de grootte van het bouwperceel kan een grotere inhoud worden toegestaan. Bij percelen groter dan 650m² mag de woning maximaal 750m³ bedragen. De woningen mogen een goothoogte van 4,5 meter hebben en een maximum bouwhoogte van 10,5 meter. Aangesloten wordt op de hoogtes in het geldende bestemmingsplan. Voor één woning, op de hoek van de Lookwatering en de nieuwe fietsverbinding is een afwijkende goothoogte tot 5,5 meter – bij wijze van accent - mogelijk. Tot slot mogen per kavel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat het bouwperceel voor maximaal 40% bebouwd mag worden.

Beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan kent een flexibele opzet met ruime bouwvlakken waarbinnen verschillende woonwensen goed inpasbaar zijn. Een flexibele regeling vraagt om een mogelijkheid om op een andere manier op ruimtelijke kwaliteit te sturen. Hiervoor is een afzonderlijke Beeldkwaliteitsnotitie opgesteld, die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. In deze notitie zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen. Op deze manier kan ge-

stuurd worden op de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien kan de notitie door de welstandscommissie worden gebruikt bij het toetsen van de bouwplannen.



Afbeelding 2.1: impressies van de toekomstige situatie van de te ontwikkelende percelen

2.3 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van de percelen Lookwatering 24-27 geldt, totdat het voorliggende plan in werking is getreden, het bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013' van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is op 14 mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

In het bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013' zijn de percelen Lookwatering 24 en 26 voorzien van de bestemming 'Wonen – 2'. Ter plaatse zijn de gronden onder meer bestemd voor tuinen en wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Het maximum aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen – 2' mag niet meer dan 15 bedragen. Omdat er binnen de bestemming slechts acht woningen aanwezig zijn, is er nog ruimte om maximaal 7 nieuwe woningen toe te voegen. De voorliggende ontwikkeling past op dit punt binnen het vigerende bestemmingsplan.

Ter plaatse van het plangebied is een bouwvlak opgenomen, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5/5,5 en 10,5 meter. Daarnaast is een aanduiding 'verblijfsgebied' opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor de aanleg van een fietspad en ontsluiting van bestemmingsverkeer.

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht is besloten het fietspad tussen de Dijkshoornseweg en de nieuwbouwwijk anders te situeren, waarmee een betere aansluiting op de brug over de Lookwatering tot stand komt. De gewijzigde situering van de fietsverbinding past niet binnen de aanduiding 'verblijfsgebied' zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013'. Dit vormde een belangrijke aanleiding om de verkaveling nogmaals tegen het licht te houden. De aangepaste verkaveling sluit niet aan bij de bouwvlakken, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Derhalve is er voor gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Uit oogpunt van enerzijds rechtszekerheid en om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voldoende te kunnen borgen, en anderzijds om voldoende flexibiliteit te bieden, is in het voorliggende bestemmingsplan de toekomstige situatie vastgelegd in een eindbestemming. Een eindbestemming biedt een directe bouwtitel, wat betekent dat wanneer het bouwplan past binnen de in de bestemming genoemde regels, een bouwvergunning ('omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen') moet worden afgegeven. Om toekomstige bewoners veel vrijheid te geven in het type, de vorm en de situering van de woning, is de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan aangebracht. Dit komt onder meer tot uiting in de ruime bouwvlakken.

2.4.2 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

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

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is opgenomen voor openbare gebieden die nadrukkelijk dienen als verblijfsgebied of die bedoeld zijn voor het gebruik en de verplaatsing van (en naar) de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Wonen – 2

Voor het bestaande deel van woongebied Het Lint, parallel aan de Lookwetering, is de bestemming 'Wonen – 2' opgenomen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, alsmede aan-huis-gebonden beroepen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals onder meer erven en tuinen. Tevens is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de ontsluiting van het achterliggende woongebied voor langzaam verkeer.

In de regels is vastgelegd dat er maximaal acht vrijstaande woningen in het gebied gerealiseerd mogen worden. De overige zeven woningen zijn overgeheveld naar de bestemming 'Wonen – 3' In afwijking daarvan is het toegestaan in de tweede lijnsbebouwing tevens halfvrijstaande woningen te realiseren. Bouwen is enkel toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken en met in acht name van de in de verbeelding aangegeven maximale goot-en bouwhoogte, met dien verstande dat de goothoogte ten minste 4 meter onder de nokhoogte ligt. Daarnaast zijn er diverse afstandsmaten in de regels opgenomen, evenals maximale inhoudsmaten voor woningen.

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkapping ten hoogste 50 m² bedraagt. Ten behoeve van de situering van bijbehorende bouwwerken zijn diverse afstandsmaten in de regels opgenomen. Verder is in de regels opgenomen dat per woning tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

In de specifieke gebruiksregels worden een aantal voorwaarden gesteld aan het uitvoeren van een aan-huis-gebonden beroep. Hiervan kan middels een omgevingsvergunning van worden afgeweken ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een bed & breakfast, mits voldaan wordt aan de hieraan gestelde voorwaarden.

Wonen – 3

Ten behoeve van de bouw van maximaal zeven (half) vrijstaande woningen is – overeenkomstig het geldende bestemmingsplan - de bestemming 'Wonen - 3' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bedoeld voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen en bij de bestemming behorende voorzieningen. In de bouwregels is vastgelegd dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden opgericht. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is aangegeven. Concreet komt dat neer op een goot- en

bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10,5 meter, met een afwijkende goothoogte van 5,5 meter als accent aan de Lookwatering en de nieuwe woningen op de percelen aan de zuidzijde van de fietsstraat.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het bouwen aan de voorkant en delen van de zijtuin (voor zover deze grenst aan openbaar toegankelijk gebied) in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant. Dit heeft als resultaat dat het bouwen aan de achterkant grotendeels vergunningsvrij is, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Aan de voorkant van de woning en delen van de zijtuin is voor de bovengenoemde bouwwerken in de meeste gevallen een omgevingsvergunning vereist. Er geldt een uitzondering voor erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 meter.

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten, wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Er wordt van uitgegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten van ten hoogste 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m². Internetverkoop is toegestaan, mits deze voldoet aan de voorwaarde dat er geen uitstalling van goederen plaatsvindt en waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd. Webwinkels zijn derhalve niet toegestaan.

In overeenstemming met het gemeentelijke 'beleidskader recreatieve verblijfsvoorzieningen' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een bed & breakfastvoorziening aan huis toe te staan mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Zo mag de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast activiteiten ten hoogste 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend, bedragen.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat de in het bestemmingsplan gegeven aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels, voor ondergeschikte bouwdelen mogen worden overschreden. Het gaat om onder andere stoepen en balkons, die met 1,5 meter mogen uitsteken. Tevens is een voorwaardelijke bepaling betreffende parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen Midden-Delfland 2012. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het laatste gemeentelijke parkeerbeleid. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeercijfers van het CROW toegepast.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling en verbeelding

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

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte

De provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Aan de voorgenoemde visie is een programma Ruimte en een programma Mobiliteit gekoppeld, waarin beschreven wordt welke instrumenten de provincie inzet om de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit te realiseren. De regels die voortkomen uit de visie en de beide programma's, zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (en alle bijbehorende documenten) vastgesteld.

Uit de Verordening Ruimte 2014 volgen geen verplichtingen ten aanzien van het voorliggende plangebied. Bovendien is de ontwikkeling van de woningen reeds afgewogen in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013' en daaraan voorafgaand beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aan gegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden.

De voorliggende ontwikkeling van maximaal zeven woningen is reeds mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridisch-planologisch kader voor de gewijzigde verkaveling. In planologisch opzicht worden er dan ook geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. De beoogde nieuwe woningen zijn reeds opgenomen in de woningbouwprogrammering. Bovendien is het plangebied gelegen binnen bestaand (hoog)stedelijk gebied, waarmee de ontwikkeling sowieso voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

en versterken van het woon- en leefklimaat in de drie dorpen en twee buurtschappen, is de visie Behoud door ontwikkeling ontwikkeld en later uitgewerkt in een woonvisie.

Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (2011)

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

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

De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025, de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 en het Landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie. Voor Den Hoorn wordt ingezet op behoud en versterking van het dorps karakter. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de ontwikkeling van maximaal zes woningen aan de Lookwatering. Het beoogde bouwplan is op zorgvuldige wijze ingevoegd in het bestaand stedelijk weefsel, geheel aansluitend op het karakter van het bebouwingslint.

Behoud door ontwikkeling, Visie voor de dorpen van Midden-Delfland (2009)

In het visiedocument worden vijf speerpunten genoemd:

- Gezond Midden-Delfland. Inwoners voelen zich goed, zowel lichamelijk als geestelijk in het open en groene Midden-Delfland;
- Wonen voor het leven. De dorpen zijn zo ingericht dat jong en oud een leven lang met veel plezier in Midden-Delfland kunnen wonen;
- Midden-Delfland onderneemt. Het ondernemerschap leeft. Ondernemers spelen in op het unieke karakter van de dorpen in een open en groen Midden-Delfland;
- Gastvrije dorpen. Mensen van buiten Midden-Delfland voelen zich welkom in de dorpen en vermaken zich in Midden-Delfland;
- Bewust op weg. Het transport in, van en naar Midden-Delfland is veilig, efficiënt en schoon.

3.4 Conclusie

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

4 Archeologie

4.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

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

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

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het

bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode-specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

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

4.2 Onderzoek en conclusie

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachting. Hiervoor wordt een vrijstellingsgrens gehanteerd, waardoor archeologisch onderzoek pas verplicht wordt gesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen die groter zijn dan 200 m² en/of dieper reiken dan 40 cm –maaiveld.

De lage archeologische verwachting binnen het plangebied is toegekend, omdat er zogenaamde off site structuren (zoals verkavelingsgreppels en grafvelden) uit de Romeinse tijd en Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd kunnen voorkomen. In de (directe) omgeving van het plangebied heeft reeds uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op basis daarvan kan worden gesteld dat zich binnen het plangebied weinig tot geen archeologische resten zullen bevinden. Eventuele resten die wel aanwezig zijn, kenmerken zich bovendien in principe door een lage ruimtelijke spreiding.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat de eventueel aanwezige resten zich op zeer geringe diepte onder het maaiveld zullen bevinden. In grote delen van het plangebied is sprake van bebouwing. De plaatsing daarvan zal reeds een verstorende werking op de ondergrond hebben gehad en daardoor ook op de eventuele archeologische resten die zich daarin bevinden.

Het bovenstaande maakt het onwaarschijnlijk dat er bij de voorgenomen ontwikkelingen (noemenswaardige) schade op zal treden aan het bodemarchief. Nader archeologisch onderzoek wordt daardoor niet zinvol geacht, waarmee de noodzaak tot het opnemen van een archeologische medebestemming eveneens vervalt.

Wel blijft in het gehele bestemmingsplangebied te alle tijden de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van artikel 53 van de Monumentenwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (om logistieke redenen in deze, bij de archeologisch adviseur van de gemeente Midden-Delfland: Mw. M. Kerkhof nr. 06-53988767 / mkerkhof@delft.nl of nr. 06-20526028). Indien het bevoegd gezag (gemeente Midden-Delfland) van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er vervolgens tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Monumentenwet 1988 en daarmee een strafbaar feit.

5 Cultuurhistorie

5.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

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

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

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

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

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

5.2 Onderzoek en conclusie

Op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn geen noemenswaardige cultuurhistorisch waardevolle elementen aangetroffen in het plangebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

6 Mobiliteit

6.1 Kader

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

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

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

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

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

6.2 Onderzoek

Bereikbaarheid

De woningen zijn via de Lookwatering ontsloten op de Achterdijkshoorn. De twee woningen aan de Lookwatering zijn, net als in de huidige situatie direct vanaf de Lookwatering bereikbaar. De drie tot vijf achterliggende kavels zijn ontsloten via een zogenoemde 'fietsstraat'. Deze fietsstraat vormt de verbinding tussen de fietsbrug naar de Dijkshoornseweg (via Berestein) en het bestaande fietspad in Look-West. Daarmee vormt de route een belangrijke schakel in het fietspaden netwerk tussen Delft, Den Hoorn en het buitengebied van Midden-Delfland.

Verkeersgeneratie

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

De beoogde woningen zijn gelegen in het woonmilieu 'Centrum-dorps'. Voor dit type woonmilieu bedraagt de verkeersgeneratie 6,3 motorvoertuigen per woning per weekdagemaal. Dat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling van 5 tot 7 woningen tot een lichte toename van 32 tot 44 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag leidt.

Het verkeer zal via de Lookwatering op de Voor- en Achterdijkshoorn worden afgewikkeld. Omdat het slechts een lichte toename betreft en de voornoemde wegen voldoende capaciteit

hebben, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename. Bovendien is de ontwikkeling van de woningen reeds voorzien in het geldende bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013'.

Parkeren

Om inzicht te bieden in de benodigde parkeergelegenheid als gevolg van de ontwikkeling die in dit uitwerkingsplan wordt gefaciliteerd, wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen 2012 van de gemeente Midden-Delfland. Voor woningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Parkeren ten behoeve van woningen dient bij voorkeur te worden opgelost op eigen terrein. Per perceel worden er daarom ten minste twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Zodoende wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

6.3 Conclusie

De toename van de verkeersintensiteit op de Lookwatering, Voor- en Achterdijkshoorn zal door onderhavige ontwikkeling zodanig beperkt blijven, dat dit geen of nauwelijks hinder veroorzaakt voor omwonenden en geen belasting voor het huidige wegprofiel met zich meebrengt. Bovendien is het voorgenomen aantal woningen reeds toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013'.

Om te kunnen voorzien in de benodigde parkeergelegenheid worden er ten minste twee parkeerplaatsen per perceel op eigen terrein gerealiseerd. Zodoende wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

7 Natuur en landschap

7.1 Kader

Flora- en faunawet

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

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

Natuurbeschermingswet 1998

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

7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen naar verwachting algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw). Het kan gaan om soorten zoals egel, haas, konijn, mol, vos, (spits)muizen en/of kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling. De strikt beschermde noordse woelmuis (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) komt in moerasachtige delen van het veenweidegebied in Midden-Delfland voor. Het plangebied is echter gezien de terreinkenmerken en de woningbouw niet of nauwelijks geschikt en de soort wordt derhalve niet in het plangebied verwacht. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten worden evenmin in het plangebied verwacht.

Vleermuizen

In het plangebied komen waarschijnlijk verschillende vleermuissoorten voor, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en mogelijk laatvlieger en/of rosse vleermuis. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. Behalve de rosse vleermuis maken alle voorgenoemde soorten voor hun verblijfplaatsen (mede) gebruik maken van gebouwen in stadsgebieden. Behalve de Laatvlieger kunnen ook de

overige genoemde soorten gebruik maken van bomen als vaste verblijfplaats: spleten in de bast (soms zeer kleine), holten e.d..

Omdat er in het plangebied geen hoog opgaande laanbeplanting aanwezig is, zijn er geen waarschijnlijk geen significante vliegroutes in het plangebied aanwezig. Wel vormt de lijnvormige structuur van de Lookwatering mogelijk een vliegroute voor vleermuizen. Deze vliegroute zal met de voorliggende ontwikkeling niet aangetast worden. Mogelijk wordt deze zelfs versterkt. Het perceel Lookwatering 26 ligt momenteel braak, waardoor de aanwezigheid van vaste verblijfsplaatsen ter plaatse kan worden uitgesloten. Aan Lookwatering 24 is thans nog een woning en bijbehorende schuur aanwezig. Indien de woning en schuur gesloopt worden, dient (vooraf) in het veld onderzocht te worden of vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Vogels

Waarschijnlijk broeden er vogels in het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat niet met versturende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfsplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. In het plangebied kan het gaan om vaste verblijfsplaatsen van soorten als gierzwaluw en/of huismus (in bebouwing). De kans op het voorkomen van vaste verblijfsplaatsen van soorten als buizerd, sperwer, havik en/of ransuil (in bomen) en van kerkuil (bebouwing) is klein, gezien het stedelijk karakter, het geringe aantal hoge bomen en de woningbouw die in het plangebied gerealiseerd wordt. Indien de woning en schuur aan Lookwatering 24 gesloopt worden, dient (vooraf) in het veld onderzocht te worden of vaste verblijfsplaatsen van de gierzwaluw en/of huismus aanwezig zijn.

Amfibieën

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen mogelijk enkele algemene beschermde amfibiesoorten voor, zoals kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, meerkikker en/of middelste groene kikker (bastaardkikker) (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Het voorkomen van de juridisch zwaar beschermde rugstreeppad (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) wordt op basis van verspreidingsgegevens niet verwacht. Het voorkomen van andere juridisch zwaar beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) wordt op basis van terreinkenmerken en/of verspreidingsgegevens uitgesloten.

Reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens kan het voorkomen van reptielen in het plangebied worden uitgesloten.

Vissen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Derhalve kan de aanwezigheid van beschermde vissoorten uitgesloten worden.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Vaatplanten

Het terrein ligt voor het deels braak ten behoeve van woningbouw en is deels nog bebouwd. Op basis van terreinkenmerken wordt het voorkomen van juridisch zwaar beschermde soorten vaatplanten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) dan ook niet verwacht in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig. Tot slot zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen Natura2000-gebieden gelegen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft dan ook geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitats en/of soorten waarvoor de Natura2000-gebieden in de (wijde) omgeving als zodanig zijn aangewezen.

7.3 Conclusie***Soortenbescherming***

Per soort(groep) is aangegeven waarmee rekening dient te worden gehouden wanneer de bestaande woning en bijbehorende schuur aan Lookwatering 24 wordt gesloopt. Aanvullend geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten dat de zorgplicht in acht moet worden genomen.

De Flora- en faunawet erkent de intrinsieke waarde van het in het wild levende dier. Dat betekent dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat mensen daar niet onzorgvuldig mee mogen omspringen. Vanuit deze gedachte is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt. Concreet betekent dit dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Bij de aanvang van het project dient de 'Zorgplicht' Artikel 2 van de Flora- en faunawet te worden besproken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Verplichtingen zijn - ook bij eventuele toekomstige ontwikkelingen - niet aan de orde.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig. Tot slot zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen Natura2000-gebieden gelegen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft dan ook geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitats en/of soorten waarvoor de Natura2000-gebieden in de (wijde) omgeving als zodanig zijn aangewezen.

8 Water

8.1 Kader

8.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

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

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

Kaderrichtlijn water

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

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

8.1.2 Provinciaal beleid

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

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

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

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

Het provinciale waterplan heeft geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan; er zijn geen wateropgaven benoemd die betrekking hebben op concrete gebieden of zones binnen het bestemmingsplangebied. Een ruimtelijke wateropgave wordt van provinciaal belang beschouwd als die wateropgave een basisvoorwaarde is voor het behalen van een (provinciale) ruimtelijke ambitie/hoofdopgave.

8.1.3 **Beleid waterbeheerder**

Hoogheemraadschap van Delfland

Delfland investeert de komende jaren in het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater. De ontwikkelingen in de waterwereld volgen elkaar in hoog tempo op en vragen om het maken van keuzes. Klimaatverandering, zeespiegelstijging verzilting en nieuwe wetten en regels gaan het waterbeheer de komende decennia ingrijpend veranderen. Bovendien dwingen de complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen tot het stellen van prioriteiten. Delfland spreidt daarom de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken en kansen benutten'

In dit document heeft het hoogheemraadschap van Delfland de ambities voor de komende jaren vastgelegd. Het plan beschrijft de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. In het waterbeheerplan legt Delfland sterk de nadruk op een verantwoorde, realistische en betaalbare uitvoering van alle doelstellingen.

8.1.4 **Gemeentelijk beleid**

Waterplan Gemeente Midden-Delfland

De gemeente Midden-Delfland heeft een vigerend waterplan. In het Waterplan Gemeente Midden-Delfland wordt de wateropgave in brede zin uitgewerkt voor het gebied Midden-Delfland. Het waterplan is een gebiedsgericht plan van de gemeente en het hoogheemraadschap waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol. Ontwikkelingen zoals de Europese Kaderrichtlijn Water, landelijk beleid zoals het waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21, uitgewerkt in ABCDelfland), maar ook gemeentelijke plannen zoals een gemeentelijk rioleringsplan komen in dit waterplan samen. Het waterplan geeft daarnaast vanuit het thema water richting aan het Landschapsontwikkelingsperspectief (LOP) door aan te geven waar de opgave ligt, hoe groot de opgave is en op welke wijze die opgave in het landschap gepast kan worden.

In het LOP wordt deze richting integraal afgewogen tegen onder andere recreatieve en agrarische belangen. Ten aanzien van riolering wordt de Leidraad Riolering aangehouden en wordt in het plangebied zoveel mogelijk gestreefd naar het aanleggen van gescheiden rioolstelsels.

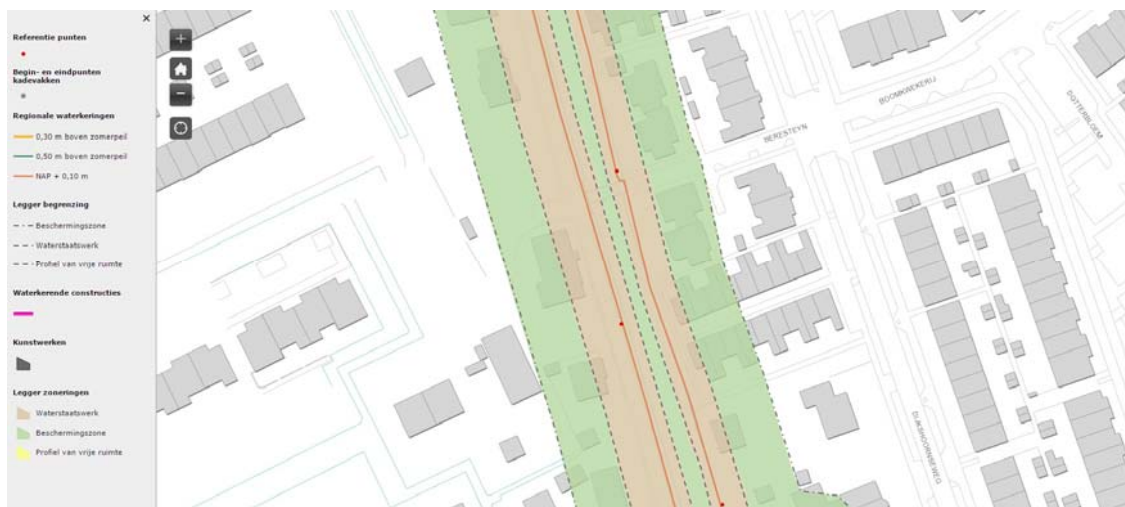
8.2 **Onderzoek**

Aan de Lookwating vindt een kleinschalige woningbouwontwikkeling plaats. Aan het lint en op de achterliggende gronden - grenzend aan de nieuwbouwwijk Look-West - worden maximaal zes nieuwe bouwkavels voor vrijstaande woningen ontwikkeld. De bouw van deze woningen is reeds gefaciliteerd in het geldende bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridisch-planologisch kader voor de gewijzigde verkaveling. Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

De Lookwating doet dienst als waterkering. Een deel van het plangebied bevindt zich binnen de kern- en beschermingszone (samen de keurzone) van deze waterkering. De keurzone bedraagt 32,85 meter (opgebouwd uit de kernzone van 17,85 meter en beschermingszone van 15 meter) en wordt gemeten vanaf de waterlijn de polder in. Binnen deze keurzone heeft het Hoogheemraadschap van Delfland beperkingen gesteld aan de activiteiten die het waterkerende vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten. Om binnen deze keurzone

te mogen bouwen, moet altijd een vergunning aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap.



Afbeelding 8.1: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in de Harnaspolder-Zuid (peil NAP -1,80 m). De locatie bevindt zich binnen de rode contour van Den Hoorn. Dit betekent dat voor het gehele oppervlakte binnen deze contour, of dat nu verhard, bebouwd of groen is, de norm van 325m³ per hectare en een frequenties van 1/100 jaar is gehanteerd.

De gewijzigde verkaveling van het plangebied leidt niet tot een extra toename van verhard oppervlak, mogelijk neemt deze zelfs af. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

Waterkwaliteit en ecologie

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

Onderhoud en bagger

Het onderhoud van de watergangen langs het plangebied blijft in handen van de eigenaren van de watergang. Het onderhoud zal met klein materieel worden uitgevoerd. Verzocht wordt rekening te houden met een onderhoudsstrook conform de 'Beleidsregels dempen en graven'.

Afvalwater en riolering

Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dient tot de perceelsgrens gescheiden te worden afgevoerd. Het plangebied wordt aangesloten op een bestaande (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel onder de Lookwatering. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de AWZI Harnaspolder. Zover bekend zijn er geen problemen omtrent de capaciteit van het riool.

8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan met de waterparagraaf wordt conform het gestelde in artikel 3.1.1 van het Bro aan het hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd.

9 Milieu

9.1 Algemeen

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

9.2 M.e.r. beoordeling

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

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De transformatie van het voormalige tuincentrum naar een woongebied kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

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

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Wet bodembescherming

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

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het alge-

meen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

9.3.2 Onderzoek

Het plangebied betreft een voormalig tuinbouwgebied. Dergelijke gebieden zijn doorgaans verdacht voor bodemverontreiniging. Gedacht kan worden aan gedempte sloten, puinpaden, ondergrondse tanks en bestrijdingsmiddelen. Er heeft alleen concreet onderzoek plaatsgevonden langs de weg en op het perceel van het voormalige adres Lookwatering 25. Voor het bouwrijp maken dient men inzicht te verwerven in de bodemkwaliteit. Gezien de ervaring in het gebied is de grond waarschijnlijk schoon.

De beoogde functie is wonen met tuin. De bodemkwaliteit dient overeen te komen met de beoogde functie. De thans voorliggende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan 'Lookwest-Noord 2013' reeds geschikt geacht voor woondoeleinden. Niettemin dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning middels een bodemrapport aangetoond te worden dat geen sprake is van ernstige mate van bodemverontreiniging.

9.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er voor het bestemmingsplan geen belemmeringen. De functie van de gronden wijzigt niet en is zowel in de oude als nieuwe situatie 'wonen'. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Onderzoekszone

Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven, bevindt zich volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) aan weerszijden van iedere weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Normstelling

Wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer te bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het college van burge-

meester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

9.4.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een geluidgezoneerde weg. Formeel is een onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Wet geluidhinder dan ook niet benodigd.

De Lookwatering heeft een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur. De verkeersintensiteiten op deze weg zijn dusdanig laag, dat geen hoge geluidsbelastingen worden verwacht. De voorkeursgrenswaarde zal dan ook niet worden overschreden. Daardoor is in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen nader onderzoek benodigd.

Railverkeers- en industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Daardoor is een onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai niet benodigd.

9.4.2 Onderzoek

De voorkeurswaarde ter plaatse van het plangebied wordt niet overschreden. De aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai leveren geen belemmering op voor de realisatie van het plan.

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ (3% van 40 µg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

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

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

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project.

In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwantificatie opgenomen wanneer een woningbouwproject als NIBM kan worden beschouwd. Momenteel bedraagt de cijfermatige kwalificatie 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeelt.

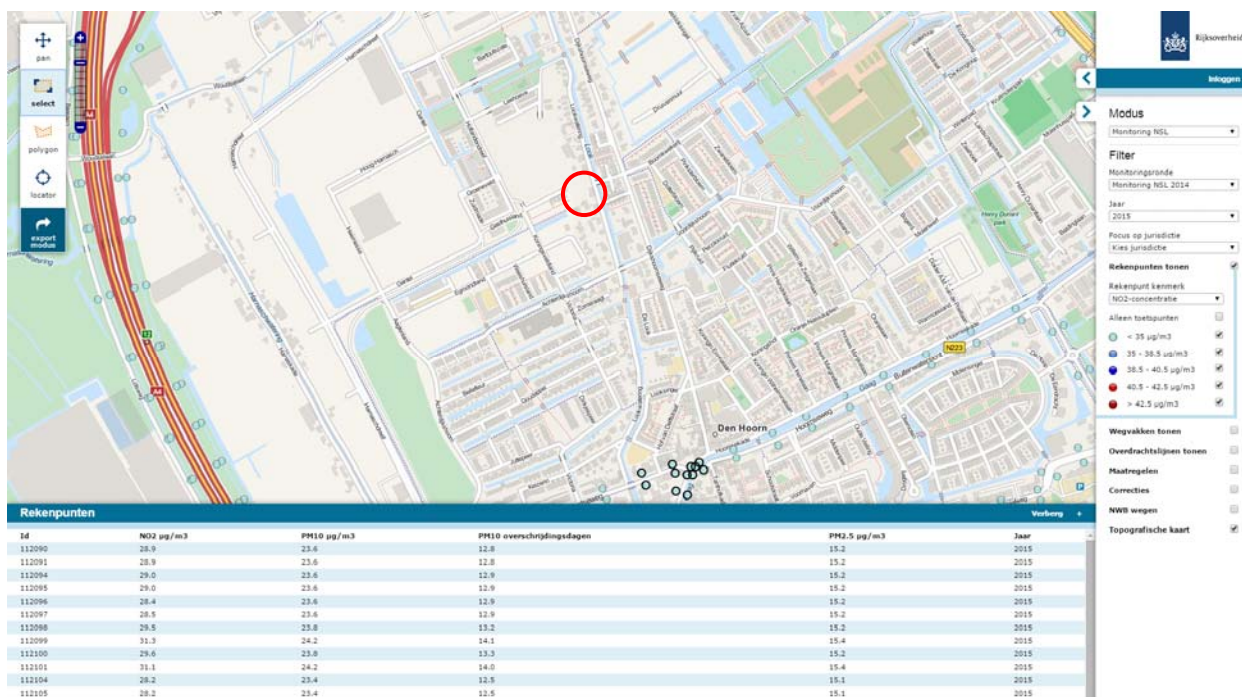
9.5.2 Onderzoek en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 5 tot 7 nieuwe woningen mogelijk, welke ontsloten worden op de Lookwatering. Andere (grootschaligere) ontwikkelingen langs deze weg zijn niet aan de orde. Voor een woningbouwlocatie is in het besluit NIBM aangegeven dat een project van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg aangemerkt kan worden als een NIBM-project. Gelet op de cijfermatige kwantificatie kan deze ontwikkeling worden gezien als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit is niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn met name de stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} van belang.

Om de luchtkwaliteit op deze locatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. In deze tool zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Op de volgende afbeelding zijn de jaarconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 9.1: jaargemiddelde concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} (peiljaar 2015).

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in het jaar 2015 niet hoger is dan de gestelde grenswaarde. Voor de voorgenoemde stoffen bedraagt deze waarde 40 µg/m³. De trend is dat de emissies en de achtergrondconcentraties in de toekomst zullen afnemen, waardoor in de toekomst dan ook geen overschrijdingssituaties zijn te verwachten.

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

9.6.2 Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Derhalve is geen nader onderzoek benodigd. Er gelden vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

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

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

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

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

9.7.2 Onderzoek en conclusie

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, wegen of buisleidingen aanwezig die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen. In het kader van het wettelijk vooroverleg is de Veiligheidsregio geconsulteerd.

Het ruimtelijke plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH).

De VRH concludeert dat in het kader van externe veiligheid de ontwikkelingen niet zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico. Op basis daarvan is door hen besloten om op de ontwikkelingen geen maatwerk adviezen omtrent externe veiligheid uit te brengen, in verband met de aanwezigheid van de rijksweg A13 op ongeveer 3200 meter ten noordoosten van het plangebied. Voor de afweging over de eventueel te treffen maatregelen verwijst de VRH naar de notitie "Advisering EV- Veiligheidsregio Haaglanden"². Van deze notitie kan gebruik worden gemaakt om de maatregelen te bepalen zoals deze voor het transport van giftige vloeistoffen en giftige gassen zijn opgenomen in de bijlage van de notitie.

² Advisering EV- Veiligheidsregio Haaglanden – Invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen, versie 1.0, d.d. 20 januari 2015.

Deze maatregelen zijn als volgt:

1. Afschakelbare ventilatie
2. Voorbereiding interne organisatie
3. risicocommunicatie

In het advies van de VRH wordt geadviseerd om bij de toetsing op brandveiligheid ook aandacht te besteden aan bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.

Afschakelbare ventilatie

Als in objecten een ventilatievoorziening aanwezig is of wordt gerealiseerd, heeft het afsluiten en/of afschakelen bij calamiteiten een positieve invloed op het binnenmilieu. Door het afschakelen van de ventilatievoorziening worden de schadelijke effecten van vrijgekomen giftige stoffen op de bewoners van de woningen beperkt. Deze bescherming van het binnenmilieu, vindt dan plaats ongeacht het incident dat plaats vindt (van een 'gewone' brand tot een incident met een risicobron in het kader van externe veiligheid).

Daarom is het van belang dat in het object met ventilatievoorziening, deze ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld of afgesloten. Hiermee kunnen de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen in het object worden beperkt. Dit kan ook een handmatige handeling zijn. Dit geldt bij verbouw en (vervangende) nieuwbouw van alle objecten, bestemd voor het verblijf van personen. Daarbij is het van belang dat ook ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.

Wij hebben in het bestemmingplan in de bestemming wonen-2 en wonen-3 een artikel 'Nadere eisen'

toegevoegd. Op basis van dat artikel kunnen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie in woningen in het plangebied. Deze regel is eerder in overleg met de Veiligheidsregio Haaglanden in bestemmingsplan Harnaschpolder Noord 2013 opgenomen.

Vorbereiding interne organisatie

Deze maatregel is van toepassing op bedrijfsgebouwen waar personeel, bezoekers, verminderd tot niet zelfredzame personen en/of grote groepen mensen kunnen verblijven. Deze bedrijven hebben vaak een BHV-organisatie die zich kan voorbereiden op eventuele calamiteiten. In het voorliggende bestemmingsplan is alleen sprake van woningen. Deze maatregel is daarom niet relevant en niet uitgewerkt in dit bestemmingsplan.

Risico communicatie

Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met één of meerdere risicobronnen, is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. Hiervoor is er op regionaal niveau een risicocommunicatie-campagne ontwikkeld met een brede range aan middelen die ingezet kan worden.

Regionaal crisisplan

Indien zich een incident voordoet, dat effecten op de omgeving heeft of nog kan hebben, vindt afhankelijk van de aard en omvang van deze effecten communicatie plaats naar de in het effectgebied liggende bedrijven en bewoners. Bij een eenvoudig incident met geringe effecten zal de communicatie - voor zover nodig - op reguliere wijze en dus routinematig plaatsvinden door de ter plaatse aanwezige functionarissen van de hulpverleningsdiensten. Indien een incident zich ontwikkelt tot een groot incident of ramp zal binnen de regio Haaglanden, en dus ook binnen de gemeente, zogenaamde opschaling plaatsvinden. Van een routinematige aanpak zal overgegaan worden naar een meer gecoördineerde aanpak. Deze gecoördineerde aanpak is beschreven in het Regionaal Crisisplan Haaglanden Bij dit regionale crisisplan hoort onder meer het proces communicatie, die voorziet in pers- en publieksvoorlichting. Dit proces voorziet onder meer in:

- het waarschuwen van bewoners en bedrijven (het attenderen van de bevolking op een gevaar of dreigend gevaar en het daarbij geven van een eerste gedragsadvies).³
- voorlichting (het vergaren, het verwerken en verstrekken van zinvolle informatie, met als doel het informeren van de betrokkenen en het beperken van de gevolgen van het incident door de betrokkenen te adviseren of te bewegen noodzakelijke maatregelen te treffen.

Alarmering

Bij een calamiteit zal eventueel gebruikt worden gemaakt van de alarmsirenes of NL-Alert in het plangebied om de bewoners te waarschuwen. De inzet van de alarmsirenes en NL-Alert is afhankelijk van de omvang van een calamiteit en de gevaren voor de omgeving. Het dekkinggebied is voldoende en geeft een goede borging voor een adequate alarmering.

Risicokaart

Milieu-informatie, waaronder informatie over externe veiligheid, is met behulp van een webapplicatie online beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars (<http://www.risicokaart.nl>). Het bevat onder meer gegevens van de aanwezige olie- en gasleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en risicovolle bedrijven.

Bereikbaarheid hulpdiensten

In een mail van 9 juni 2015 is een reactie ontvangen van de “risicobeheerder in de wijk” van de VRH. Daaruit blijkt dat met de invulling van dit plan de bereikbaarheid van de brandweer voldoende gegarandeerd is. Het fietspad in het plangebied is geschikt voor brandweervoertuigen. De brandweer kan bij calamiteiten gebruik maken van ondermeer dit fietspad in het plangebied.

Bluswatervoorziening

In een mail van 9 juni 2015 is een reactie ontvangen van de “risicobeheerder in de wijk” van de VRH. Daaruit blijkt dat voldoende bluswater is gewaarborgd. Bluswater kan zowel uit het openwater als van brandkranen worden betrokken.

9.8 Overige belemmeringen

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

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

³ Waarschuwen door middel van deur aan deur aanzeggen, dan wel inzetten van geluidswagens, sirenes, sms-alert in combinatie met de rampenzender Radio West

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze te kunnen verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het perceel Lookwatering 26 is in eigendom van de gemeente Midden-Delfland. Tussen de eigenaar van het perceel Lookwatering 24 en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten over de aankoop van grond ten behoeve van de fietsstraat. De (rest van de) kavel zal particulier worden verkocht. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een gewijzigde verkaveling voor maximaal zes woningen. De woningen worden op een gepaste wijze ingevoegd in de bestaande stedenbouwkundige structuur en zijn in planologisch opzicht reeds mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

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

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een voor aankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze voor aankondiging is voor dit bestemmingsplan gepubliceerd voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure ging.

Overleg

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

In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse instanties. Van het Hoogheemraadschap van Delfland en de Veiligheidsregio Haaglanden zijn reacties ontvangen. Deze overlegreacties hebben op ondergeschikte punten geleid tot aanpassing van het plan.

11.2 Ontwerpfase

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

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

Op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording, die is opgenomen in bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1:
Beeldkwaliteitsnotitie Vrije kavels Lookwatering
KuiperCompagnons, d.d. 10 juni 2015

BEELDKWALITEIT VRIJE KAVELS

LOOKWATERING DEN HOORN

Richtlijnen



KuiperCompagnons
Gemeente Midden-Delfland
24 augustus 2015

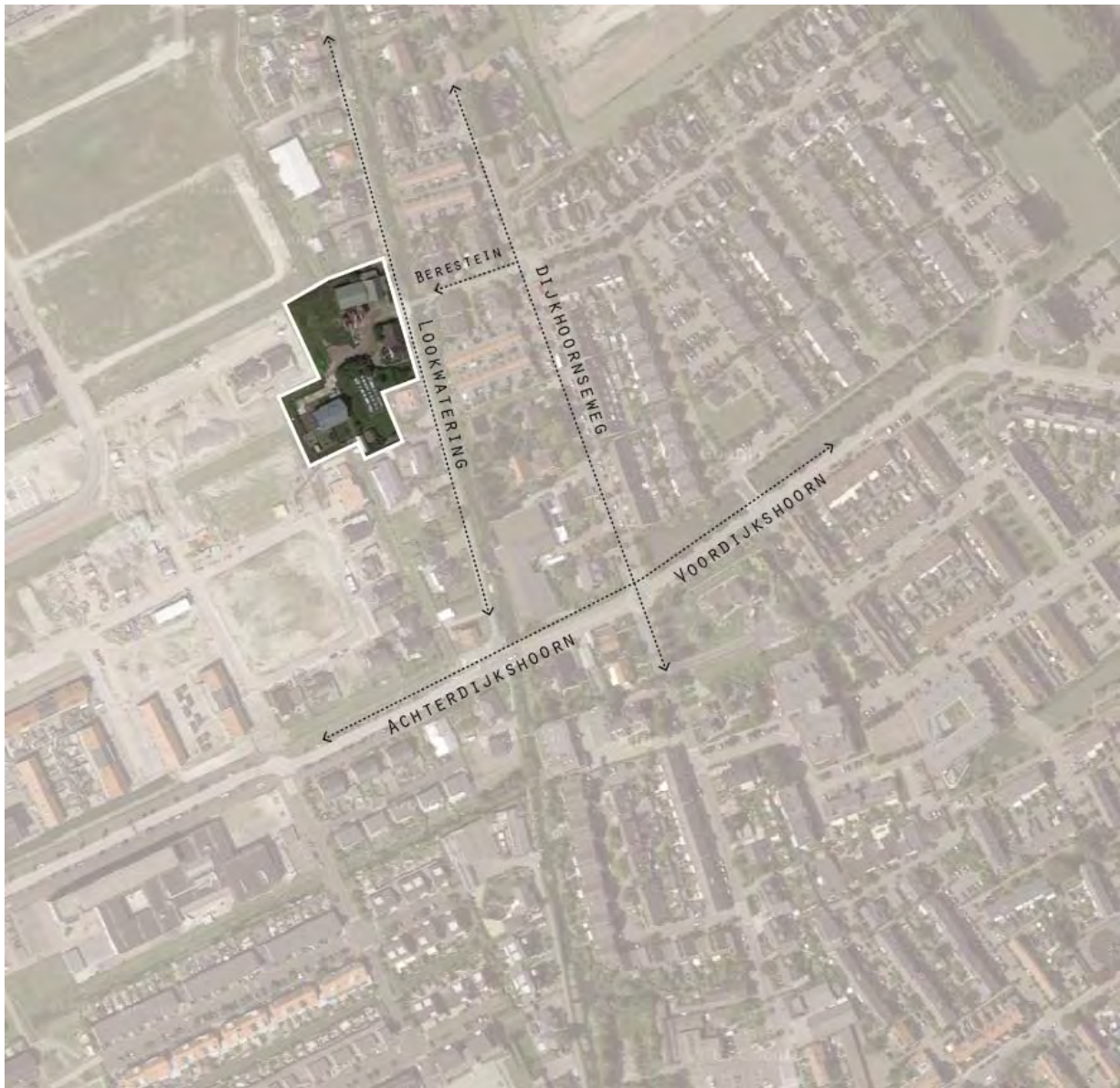
Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Ruimtelijke opzet
3. Algemene beschrijving beeldkwaliteit
4. Beeldkwaliteitseisen en welstandsaspecten
5. Massastudie en referenties

1 Inleiding

Aanleiding

Aan de lookwating vindt een kleinschalige woningbouwontwikkeling plaats. Aan het lint en op de achterliggende gronden, grenzend aan de nieuwbouwwijk Lookwest worden enkele kavels met (vrijstaande) woningen ontwikkeld. De woningbouw past binnen de beleidskaders van de gemeente en ook het geldende bestemmingsplan voorziet in een bouwmogelijkheid. Door de inpassing van een nieuwe fietsverbinding tussen de Dijkhoornseweg en de nieuwbouwwijk is een andere verkaveling noodzakelijk. Hierdoor worden tevens de gronden behorende bij Lookwating 26 betrokken, zodat één nieuw cluster met woningen ontstaat. Naast dit document met beeldkwaliteitrichtlijnen wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Ligging ten opzichte van de kern Den Hoorn

Beeldkwaliteitplan

In dit beeldkwaliteitplan worden richtlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit gegeven. Bij beeldkwaliteit gaat het naast zaken die in het bestemmingsplan zijn opgenomen om bouwkundige en architectonische aspecten als vormgeving en uiterlijk van het gebouw. Het beeldkwaliteitplan biedt een toetsingskader waaraan de welstandscommissie het bouwplan kan toetsen op redelijke eisen van welstand. De ruimtelijk relevante richtlijnen als situering, hoogte en massa worden vertaald in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader dat de gebruiksmogelijkheden en bouwregels bevat. Het bestemmingsplan regelt de ontsluiting van de kavels en geeft de bebouwingsmogelijkheden voor de kavels aan. In totaal zijn maximaal 7 woningen mogelijk, waarbij geldt dat aan de Lookwatering alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan en in de tweede lijn tevens twee-aaneengebouwde woningen mogelijk zijn. Iedere kavel heeft een ruim bouwvlak, waarbinnen een woning (maar ook de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen) kan worden gerealiseerd. Maximaal 40% van het woonperceel mag worden bebouwd met een hoofdgebouw. Dit komt neer op ongeveer 235 tot 350 m² per kavel. Daarnaast mogen per kavel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd tot een maximum van 50m². De woningen mogen een goothoogte van 4,5 meter hebben en een maximale bouwhoogte van 10,5 meter hebben. Voor één woning, aan de zuidkant van de nieuwe fietsverbinding, is een goot van 5,5 m mogelijk, conform het geldende bestemmingsplan. Voor één van de twee woningen aan de Lookwatering, op de hoek van de Lookwatering en de fietsstraat, is als accent eveneens een grotere hoogte mogelijk. Overige randvoorwaarden, die aanvullend op het bestemmingsplan gelden, zijn opgenomen in deze notitie over beeldkwaliteit.

Het doel van deze notitie

Het bestemmingsplan kent een flexibele opzet, waarbij het mogelijk is om binnen bouwvlakken woningen te realiseren. Het betreft zogenaamde vrije kavels waarbij de (toekomstige) bewoners zelf een woning kunnen laten ontwerpen en bouwen. Om toekomstige bewoners veel vrijheid te geven in het type, de vorm en de situering van de woning, is het wenselijk om veel flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden. De belangrijkste randvoorwaarden zijn vertaald naar bouwregels, maar aanvullende randvoorwaarden zijn niet als harde planregel opgenomen. Deze regels zouden te beperkend kunnen werken. Om toch te kunnen sturen op de onderlinge samenhang en architectonische vormgeving zijn deze randvoorwaarden in deze beeldkwaliteitnotitie beschreven. De randvoorwaarden hebben niet een directe binding zoals bestemmingsplanregels, maar dienen als toetsingskader voor welstand. De randvoorwaarden sturen daarmee op ruimtelijke kwaliteit, maar zijn in bredere zin toe te passen. De welstandscommissie kan daarbij binnen de gestelde kaders sturen op de kwaliteit van de woningen.

De beeldkwaliteitnotitie wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee krijgen de aanvullende randvoorwaarden echter geen bindende werking. Slechts de in de bouwregels opgenomen regels zijn bindend. De beeldkwaliteitnotitie heeft slechts een toelichtende en inspirerende functie.

2 Ruimtelijke opzet

Bestaande situatie

De locatie aan de Lookwatering ligt in de kern van Den Hoorn. Het betreft twee voormalige percelen van tuinderijen langs het Lint. De bedrijfsbebouwing van Lookwatering 24 is reeds gesloopt. Het bestemmingsplan Lookwest-Noord 2013 maakt de bouw van maximaal 7 nieuwe woningen op de locatie reeds mogelijk. In dat plan is de woonbestemming uit het uitwerkingsplan Het Lint (2009) overgenomen. Om de woningbouw zoals beschreven in dit beeldkwaliteitplan mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De locatie ligt aan de Lookwatering en wordt aan de achterzijde omsloten door de watergang tussen het woonlint en de nieuwbouwwijk Look-West. Achterop de locatie is reeds een twee-onder-een-kap woning gebouwd. Met de aanleg van een nieuwe fietsverbinding ontstaat de mogelijkheid (en noodzaak) om de overige gronden te herverkavelen.



Overzicht van de locatie en de omgeving

Toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie is een principe verkavelingsplan opgesteld en is per kavel een overzicht gemaakt met de bebouwingsmogelijkheden. Deze kavelpaspoorten geven een indicatie van de mogelijke situering van de bebouwing en hebben de basis gevormd voor de regels in het bestemmingsplan. De kavelpaspoorten zijn bedoeld als richtinggevend kader. Het bestemmingsplan bepaald de daadwerkelijke bebouwingsmogelijkheden. De kavelpaspoorten zijn in de bijlage bij deze beeldkwaliteitnotitie opgenomen. Aan de Lookwatering is ruimte voor twee woningen. Achter deze woningen, aan de fietsstraat zijn drie tot vijf kavels voorzien. Ten aanzien van de verdere ruimtelijke opzet wordt in de volgende hoofdstukken ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit.



Verkavelingsschets van de mogelijke toekomstige situatie met 5 vrijstaande woningen. Een alternatieve invulling met 3 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen is eveneens denkbaar

3 Algemene beschrijving beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit van de bestaande omgeving

De Lookwatering valt te typeren als een landelijke straat met vrijstaande woningen op een ruime kavel. De woningen staan hierdoor op enige afstand van elkaar. Woningen uit de jaren vijftig en zestig worden afgewisseld door recenter gebouwde woningen. De massa van de woningen is over het algemeen opgebouwd uit één laag en met een kap. De goothoogte van de bebouwing is wisselend. Hierdoor is het straatbeeld vriendelijk en ontspannen.

Aansluiting op de omgeving

Om het groene karakter van het plangebied te respecteren is gekozen voor een invulling met ruime, vrije kavels. De bebouwingsdichtheid blijft hierdoor laag en door grote tuinen blijft het beeld groen. De ontwikkeling sluit daardoor aan op het dorps- en kleinschalige karakter van de Lookwatering met haar intieme, afwisselende en groene identiteit.

Beeldkwaliteit van de nieuwe woningen

Een ander aspect van de beeldkwaliteit wordt bepaald door de architectuur van de nieuwe woningen. Uitgangspunt is een mix van verschillende woningtypen, waardoor een divers beeld ontstaat.

In het algemeen zijn twee belangrijke randvoorwaarden te benoemen:

1. De nieuwe bebouwing sluit in maat, schaal en korrel aan bij de kleinschalige dorps- en schaal van de omgeving. Dat betekent geen projectmatige invulling met identieke woningen. Het beeld bestaat uit verschillende (vrijstaande) woningen die, ondanks een gelijke basis van 1 of anderhalve laag met kap, kunnen variëren in vorm, uitstraling, gevelindeling en kleur. Hierdoor ontstaat een afwisseling in het straatbeeld, die kenmerkend is voor het dorps- en schaal van de omgeving van de Lookwatering. Het dorps- en schaal karakter kan worden versterkt door een straatbeeld met groene erfafscheidingen en voortuinen. De woningen hebben een kenmerkende hoogte van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap met uitzondering van de woningen ten zuiden van de fietsstraat. Deze hebben een goothoogte van 5,5 meter (bij recht of met een afwijkingmogelijkheid onder voorwaarden)
2. De woningen zoeken in materiaal- en kleurgebruik aansluiting bij de karakteristieke bebouwing van de oudere dorps- en schaal bebouwing. Hierdoor wordt het beeld van een projectmatige ontwikkeling met 5 of 7 identieke woningen voorkomen. Diversiteit van de woningen is van belang voor het bereiken van een dorps- en informeel karakter. Dit betekent gebruik van verschillende kleuren, van zandkleurige tot bruine en rode bakstenen en een afwisseling aan kappen met bij voorkeur rode en donkere pannen. Een gevel in witte steen, gestuct of gekeimd is als accent mogelijk. De kozijnen zijn voornamelijk van hout. Uiteraard kunnen als ondergeschikt accent ook andere materialen worden toegepast. In de tweede lijn (achter de woningen aan de Lookwatering) is meer vrijheid mogelijk en is een invulling met een heel ander materiaal mogelijk. Er gebeurt dan iets bijzonders, waarmee een moderne vorm ontstaat zonder de historie van het Lint te verloochenen.

Bovenstaande randvoorwaarden vormen de belangrijkste uitgangspunten bij de architectonische uitwerking van de woningen en garanderen de dorps- en schaal diversiteit en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

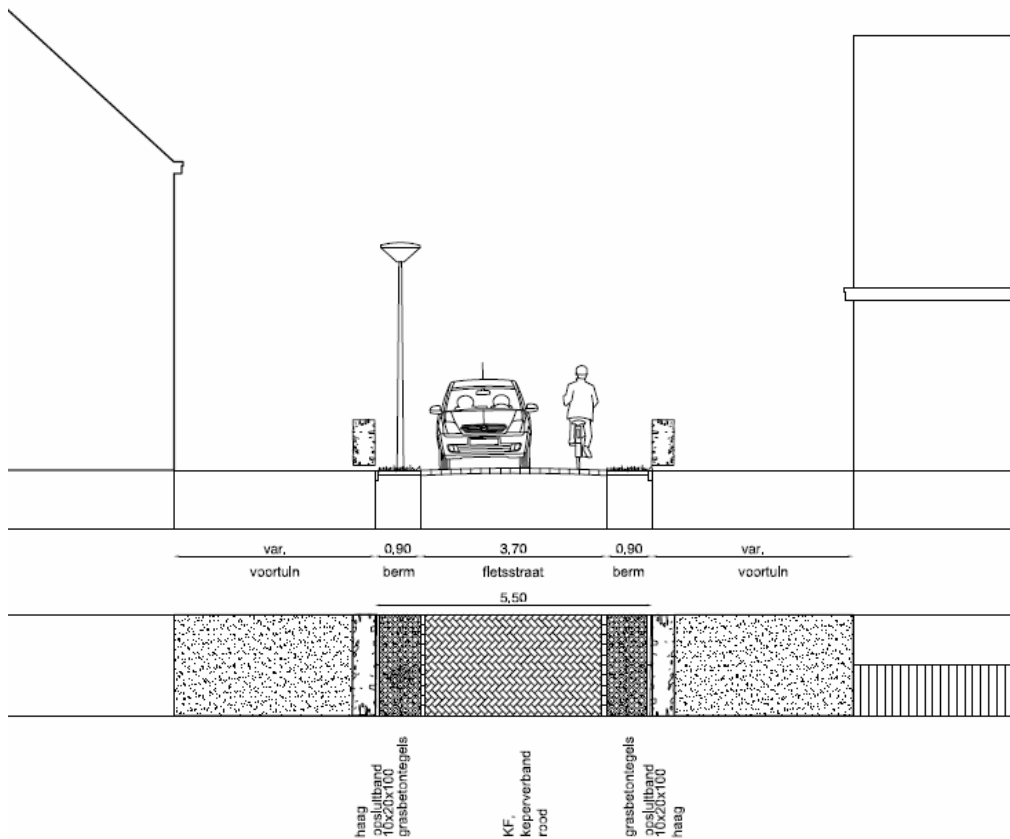
Accent kavel 4

Op de zuidhoek van de locatie (kavel nummer 4) staat nu nog een woning met kopgevel naar de Lookwatering. Tegen de woning is een schuur gebouwd. De schuur is opgebouwd uit zwart geschilderde houten delen en heeft een forse kap. De woning en de schuur zullen worden gesloopt. Om het landelijke karakter van de Lookwatering te handhaven zou het goed zijn om de nieuwbouw op deze locatie op enige wijze te laten inspireren door de combinatie van de oude woning en de schuur. Bijvoorbeeld door de nieuwbouw duidelijk op te bouwen uit twee hoofdvolumes, al dan niet met een wisselende kaprichting. Tevens zou er een duidelijk verschil moeten zijn in goothoogte van de twee volumes. Wat de hiërarchie tussen de twee volumes dient te versterken.

Als alternatief voor het samengestelde volume zou er ook één volume kunnen worden gerealiseerd. Deze nieuwbouw zou in zijn geheel een lage goot aan de Lookwatering moeten hebben wat recht doet aan het landelijke karakter van deze straat. In de prominente kap is het goed denkbaar om één of meerdere dakkapellen op te nemen.

Openbare ruimte

De woningen worden ontsloten vanaf de Lookwatering en de fietsstraat. Deze Lookwatering blijft ongewijzigd. De nieuwe fietsstraat zal een kleinschalig en informeel karakter krijgen. De materialisering van de openbare ruimte sluit aan op de dorps uitstraling van het gebied en bestaat uit (gebakken) klinkers en halfverharding. Het parkeren vindt plaats op eigen erf, waarbij twee parkeerplaatsen per woningen verplicht worden gesteld.



4 Beeldkwaliteitseisen en welstandsaspecten

Situering van het bouwwerk	<p>Rooilijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De woningen aan de Lookwatering staan met de voorgevel op een afstand van 4 tot 6 meter evenwijdig aan de weg; • De woningen hebben een secundaire oriëntatie op de fietsstraat; • De woningen aan de fietsstraat staan binnen een zone van 3 tot 7 meter van de straat, de bebouwing staat in lijn met het perceel en daardoor iets gedraaid ten opzichte van de fietsstraat.
	<p>Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaande woningen met aan een zijde minimaal 3 meter tot de erfgrans en de andere zijde 5 meter tussen aangrenzende woningen (hoofdmassa). Hierdoor ontstaat ruimte voor het parkeren op eigen terrein (2 pp).
	<p>Oriëntatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De woningen aan de Lookwatering zijn met de voorgevel primair georiënteerd op de Lookwatering en secundair op de fietsstraat; • De hoofdbebouwing staat vooraan op de kavel, (kleine) voortuinen van 3 tot 7 meter; • Aandacht voor representatieve zijgevels (niet geheel blind).
Hoofdvormen van het bouwwerk	<p>Bouwmassa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaande woning of twee-onder-een-kapwoning in 1 of anderhalve bouwlaag met kap; • Eenvoudige hoofdmassa; • Verscheidenheid aan aan- en uitbouwen wenselijk.
	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 of 1,5 lagen met kap.
	<p>Kapvorm en richting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de Lookwatering: een eenvoudige kap zoals een zadeldak of mansardekap, eventueel met een enkele ondergeschikte dwarskap. De kaprichting is evenwijdig aan de Lookwatering; • Aan de fietsstraat eenvoudige kappen zoals een zadeldak, mansarde kap. De kaprichting is haaks op de fietsstraat (evenwijdig aan de kavelrichting).
Gevelaanzichten van het bouwwerk	<p>Gevelopbouw en geleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aandacht voor zijgevels in het zicht van de openbare ruimte (bij voorbeeld een erker, uitbouw of entree); • Mogelijkheid dakkapellen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze en kleurgebruik <ul style="list-style-type: none">• Breed palet aan baksteen, van lichte zandtinten, tot rood en donkerbruin;• Rode, antracietkleurige of andere donkere dakpannen;• Glimmende en/of geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;• Kozijnen hout of gelijkende andere materialen;• Een woning met lichte steen, stucwerk of gekeimd als accent mogelijk.• Voor de woningen in de tweedelijnsbebouwing (achter de Lookwatering) geldt dat de materiaalkeuze en het kleurgebruik als richtlijn geldt en is het mogelijk gemotiveerd af te wijken.
	Detaillering <ul style="list-style-type: none">• Toegevoegde elementen vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.

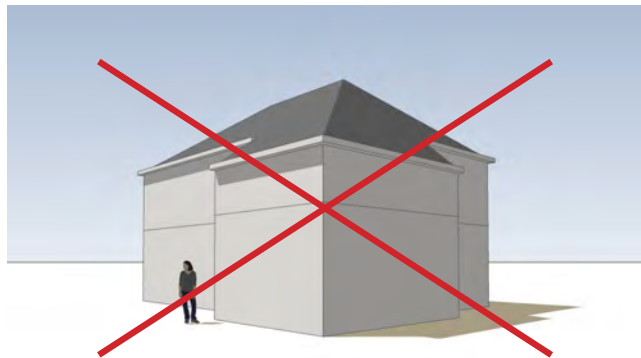
5 Massastudie en referenties

Op de volgende pagina's zijn enkele massastudie's en referenties opgenomen ter inspiratie van de hiervoor beschreven beeldkwaliteitsrichtlijnen. De beelden zijn niet als bedoeld als letterlijke voorbeelden en evenmin is sprake van een uitputtende weergave van alle mogelijkheden. Uiteindelijk zal door de welstandscommissie moeten worden getoetst of het ontwerp van de woning (bij de aanvraag van de omgevingsvergunning) als passend wordt beschouwd.

Model 0: niet gewenst, woning te typeren als één volume met uitbouw, onder één kap

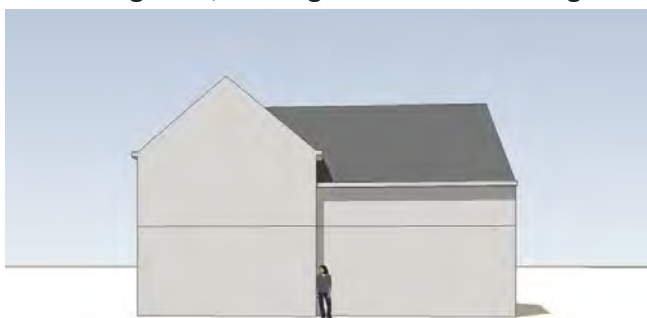


voorzijde



zijkant

Model 1: goot 4,5m laag deel van de woning

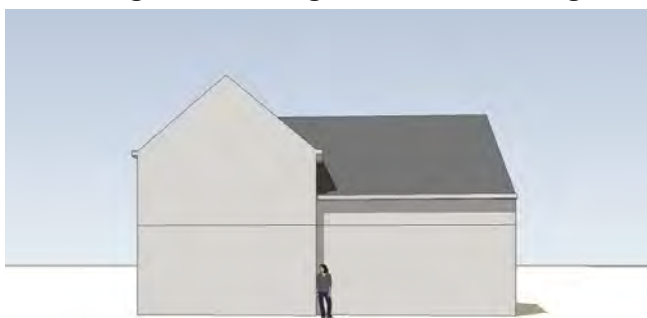


voorzijde



zijkant

Model 2: goot 3,5m laag deel van de woning



voorzijde

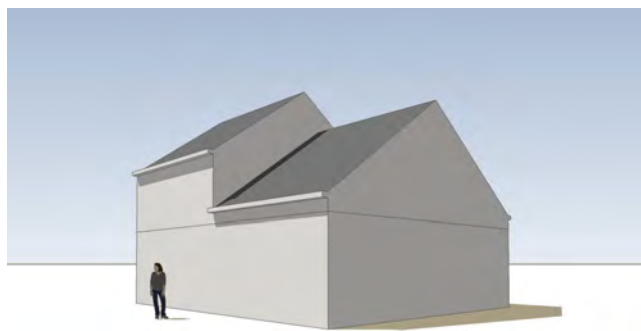


zijkant

Model 3: goot 3,5m laag deel van de woning

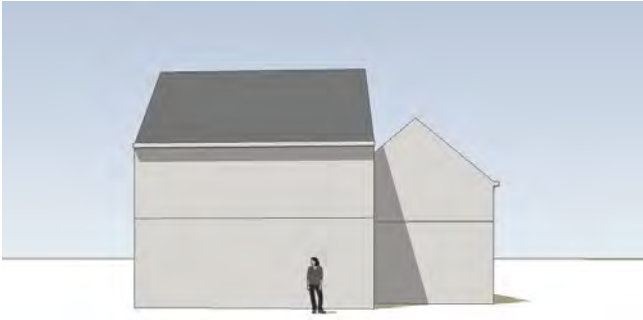


voorzijde

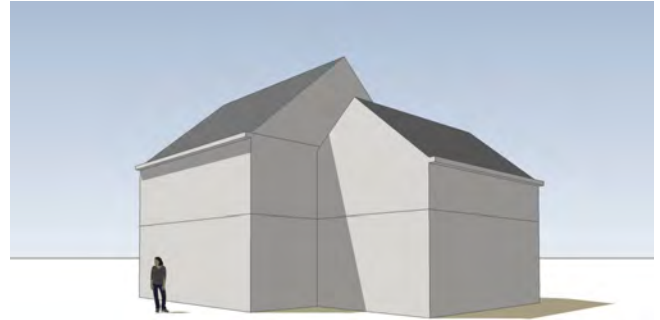


zijkant

Model 4



voorzijde

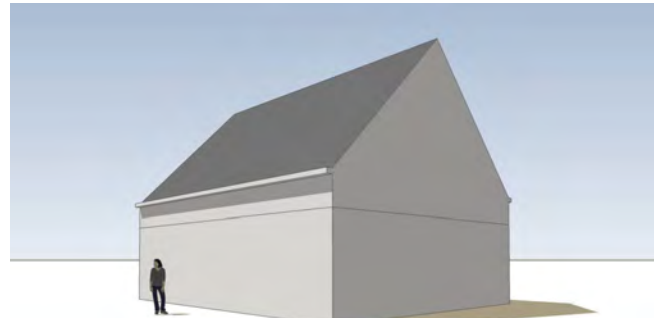


zijkant

Model 5: goot voorzijde woning 4,0m



voorzijde



zijkant



achterzijde



achterzijde, variant

Referenties



Bijlage 2:
Nota vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan
“Lookwatering 24-27 Den Hoorn”

Registratienummer : 2015-18736 / 15Z.003502

NOTA VOOROVERLEG VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN "Lookwatering 24-27 Den Hoorn"

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota vooroverleg met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Lookwatering 24-27 Den Hoorn". In deze Nota worden de binnengekomen reacties van het wettelijk verplichte vooroverleg behandeld.

Inspraak

Er is een inloopavond voor omwonenden georganiseerd. Hier konden zij het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan inzien en vragen stellen over het plan.

De mogelijkheid van inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan is niet wettelijk verplicht. Gezien de beperkte aanpassing van het geldende bestemmingsplan zien wij geen noodzaak om inspraak te verlenen. Belanghebbende kunnen een zienswijze indienen gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan "Lookwatering 24-27 Den Hoorn" is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 25 februari 2015 aan de overleginstanties toegezonden. De instanties hebben tot 3 april 2015 de tijd gehad een reactie te geven. Van de aangeschreven instanties hebben er vijf een reactie gegeven. Twee reacties leiden tot een tekstuele aanpassing in het bestemmingsplan. De overige reacties hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan. In deze nota zijn de reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

2. Resultaten Art.10 Bro vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 25 februari 2015 is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de volgende instanties toegezonden:

1. Hoogheemraadschap van Delfland
2. Provincie Zuid-Holland
3. Westland Infra Netbeheer BV
4. Gasunie, Legal Assets Projects West
5. Veiligheidsregio Haaglanden
6. Archeologie Delft
7. VWS Pipeline Control b.v.
8. TenneT Zuid-Holland
9. KPN
10. Evides

Van de instantie genoemd onder 1, 3 en 5 is schriftelijk een inhoudelijke reactie ontvangen. De instanties genoemd onder 2, en 6 hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

2.1 Hoogheemraadschap van Delfland

Beleid en waterkwantiteit

Het Hoogheemraadschap Delfland geeft aan een tekstuele opmerking te hebben op de Toelichting ten aanzien van subparagraaf 8.1.3. "Beleid waterbeheerder" en paragraaf 8.2 "Onderzoek". Hier wordt aangegeven, dat Delfland het beleid hanteert dat minimaal 325 m³/ha waterberging aanwezig moet zijn. Deze bergingsnorm is gebaseerd op oud beleid. Het hoogheemraadschap adviseert de betreffende alinea te verwijderen.

In het huidige beleid "Beperken en voorkomen van wateroverlast" is opgenomen, dat ontwikkelingen dienen te voldoen aan het standstill-beginsel en dat het gebied wordt getoetst aan de provinciale normen voor wateroverlast.

Reactie:

De paragraaf is op dit punt aangepast.

2.3 Westland Infra Netbeheer BV

Westland Infra Netbeheer BV geeft aan geen bezwaar tegen het plan te hebben, mits er rekening wordt gehouden met en er overleg is over het eventueel verleggen van de in het ontwerp aanwezige kabels en leidingen en veiligheidsafstanden van onze bedrijfsmiddelen. Als de bodem geen ernstige verontreinigingen bevat, kunnen wij met de kabel- en leidingenactiviteiten starten.

Reactie:

De reactie is van uitvoeringstechnische aard en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. De gemeente is met Westland-Infra in gesprek over dit onderwerp.

2.5 Veiligheidsregio Haaglanden

De veiligheidsregio geeft aan dat in de notitie 'Advisering EV – Veiligheidsregio Haaglanden - invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen', versie 1.0 van 20 januari 2015 (zie bijlage) de werkwijze is beschreven van de VRH voor de ontwikkelingen die in het kader van externe veiligheid door de VRH van een specifiek advies worden voorzien. Deze notitie is afgestemd met de gemeenten.

De ontwikkeling waar het adviesverzoek betrekking op heeft, valt niet onder één van de categorieën ontwikkelingen uit de notitie. In het kader van externe veiligheid zullen de ontwikkelingen niet zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico. Op basis daarvan is besloten om op de ontwikkelingen geen maatwerk adviezen omtrent externe veiligheid uit te brengen, in verband met de aanwezigheid van de rijksweg A13 op ongeveer 3200 meter ten noordoosten van het plangebied. Voor de afweging over de eventueel te treffen maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de maatregelen zoals deze voor het transport van giftige vloeistoffen en giftige gassen zijn opgenomen in de bijlage van de notitie.

Het is belangrijk dat in de verdere uitwerking van het plangebied ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Hiervoor kunnen extra maatregelen nodig zijn. Bij de toetsing op brandveiligheid dient er tevens aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. Voor vragen met betrekking tot brandveiligheid kunt u contact opnemen met risicobeheersing@vrh.nl.

Reactie:

Het advies van de VRH is in de paragraaf 9.7 Externe veiligheid verwerkt.

3. Conclusie

De reacties van het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio Haaglanden leiden tot een tekstuele aanpassingen van de toelichting.

Schipluiden, 16 juni 2015

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland,
De secretaris, de burgemeester,

P.T. Veenman

A.J. Rodenburg

Bijlage 3:

Advisering EV- Veiligheidsregio Haaglanden
Invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen
versie 1.0, d.d. 20 januari 2015.



ADVISERING EV – VEILIGHEIDSREGIO HAAGLANDEN

INVULLING VAN DE ADVIESROL BIJ RUIMTELIJKE PLANNEN

Externe veiligheid (EV) gaat in op risicobronnen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of worden getransporteerd, zoals: buisleidingen, transportassen en inrichtingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kan er sprake zijn van de aanwezigheid van deze risicobronnen binnen of in de nabijheid van het plangebied. In diverse wet- en regelgeving¹ is opgenomen dat het bevoegd gezag bij het opstellen van deze ruimtelijke plannen, de veiligheidsregio in de gelegenheid stelt om hierover advies uit te brengen.

Inleiding

De omvang van een ruimtelijke ontwikkeling kan erg variëren, van de realisatie van enkele woningen, tot een complete gebiedsontwikkeling, waarbij o.a. woningen, bedrijven, maatschappelijke- en groenvoorzieningen worden mogelijk gemaakt. Afhankelijk van het ontwikkelprogramma, in combinatie met de aanwezigheid van voornoemde risicobronnen, zal het aspect externe veiligheid - in meer of mindere mate - een relevant afwegingscriterium zijn.

Over het algemeen worden de EV adviseurs van de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) bij veel ruimtelijke procedures in de gelegenheid gesteld om in het kader van externe veiligheid advies uit te brengen. Het nadeel van deze werkwijze is dat een grote hoeveelheid adviesverzoeken aan de adviseurs EV van de VRH worden voorgelegd, die in het kader van EV weinig impact hebben.

Om te voorkomen dat door de VRH voor elk ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied van een risicobron een advies moet worden opgesteld, is in oktober en november 2014 met alle gemeenten binnen de regio Haaglanden gesproken over de ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor door de VRH een specifiek advies wordt opgesteld. In de overige situaties kan volgens de VRH orden volstaan met de maatregelen zoals deze in de bijlage van deze notitie per risicobron zijn opgenomen. Hierdoor is zowel voor de gemeente, als de VRH, op voorhand duidelijk in welke situaties het specifiek advies door de VRH wordt opgesteld en wordt de werklust zowel aan gemeentezijde, als aan de VRH zijde verlicht.

Onderstaande notitie gaat achtereenvolgens (verder) in op: het wettelijk kader voor externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen, de adviesrol van de veiligheidsregio, een overzicht van de ontwikkelingen waarover door de VRH een specifiek advies wordt gegeven en de kaders en randvoorwaarden voor het gebruik van deze notitie.

Wettelijk kader

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvg) is opgenomen dat het bevoegd gezag bij het opstellen van bepaalde ruimtelijke plannen het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid stelt om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen.

Op basis van deze wet- en regelgeving worden daarbij de volgende ruimtelijke plannen aangewezen:

- Bestemmingsplannen (Wro, art. 3.1, eerste t/m derde lid, art. 4.2, eerste lid en art. 4.4, eerste lid)
- Wijzigings-, uitwerkings- of afwijkingsplan en nadere eisen (Wro, art. 3.6, eerste lid)
- Inpassingsplan van de provincie (Wro, art. 3.26, eerste lid)
- Inpassingsplan van het rijk (Wro, art. 3.28, eerste lid)
- Beheersverordening (Wro, art. 3.38, eerste lid)
- Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (Wabo, art. 2.1, lid 1, onder c, met toepassing van Wabo 2.12, lid 1, onder a, onder 1°, 2° en 3°, of tweede lid)

Naast deze aangewezen ruimtelijke plannen is externe veiligheid ook een aspect dat in gemeentelijke-, provinciale- of rijksstructuurvisies kan worden geborgd.

¹ Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 13, Besluit externe veiligheid buisleidingen, artikel 12 en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen uit 2012, paragraaf 4.3 (binnenkort vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes, artikel 9).

Advies VRH

De adviesrol van (het bestuur van) de veiligheidsregio gaat conform de wet- en regelgeving² in op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting, buisleiding en/of transportas.³

Het advies van de VRH bevat een *risicobronbeschrijving* in relatie tot het plangebied, een beschrijving van de meest waarschijnlijke en ergst denkbare *scenario's* van deze risicobronnen en de *effecten* die als gevolg van deze scenario's kunnen optreden. Op basis van deze scenario's en effecten worden vervolgens de *maatregelen* voorgesteld die kunnen worden getroffen om de kans op incidenten en de effecten van deze incidenten te beperken. Tot slot beschouwt het advies het *risico dat overblijft (restrisico)* na het treffen van de geadviseerde maatregelen.⁴

De inhoud van dit advies is bedoeld als input voor de (integrale) afweging door het bevoegd gezag, over alle belangen die bij de ruimtelijke ontwikkeling aan de orde zijn.

Ruimtelijke ontwikkelingen voor advies VRH

Hieronder staan het type en de omvang van de ontwikkelingen waarmee (door de VRH) kan worden bepaald of voor een initiatief binnen een invloedsgebied van een risicobron een advies op het gebied van externe veiligheid wordt opgesteld, dan wel voor de invulling van de adviesrol van de VRH kan worden volstaan met de maatregelen, zoals deze in de bijlage van deze notitie per risicobron zijn opgenomen. Voor een ruimtelijk plan, met de bijbehorende toelichting/ruimtelijke onderbouwing, etc. wordt door de VRH een advies opgesteld, indien er sprake is van een project dat primair bestemd is voor⁵:

- Objecten waarin meer dan 10 niet zelfredzame personen kunnen verblijven (zoals basisscholen, verzorgingstehuizen, kinderdagverblijven, aanleuncomplexen, etc.);
- Pensions, kamerverhuurbedrijven of hotels, voor 10 personen/slaapplaatsen of meer⁶;
- Objecten of gebieden waar in totaal meer dan 50 personen (groepen) aanwezig (kunnen) zijn⁷, zoals: bedrijfslocaties, cafés, restaurants, evenementenlocaties, recreatievoorzieningen, volkstuincomplexen, etc.;
- Een combinatie van meer dan 20 woningen/appartementen/etc.⁸;
- Wijzigingen in infrastructuur waarvoor een ruimtelijk plan moet worden opgesteld, zoals de realisatie van gemeentelijke, provinciale of rijks(verbinding)s wegen op gronden die voorheen voor andere functies bestemd waren;
- Bedrijven/inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is of wordt;
- Objecten die buiten een van bovenstaande categorieën vallen, maar die onderdeel uitmaken van een grotere ontwikkeling of indien binnen het plangebied meerdere (losstaande) ontwikkelingen aanwezig zijn die buiten de bovenstaande categorieën vallen.

En daarnaast:

- Objecten die binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} vallen of waarvan het groepsrisico van de nabij gelegen risicobron boven de oriëntatiewaarde ligt;
- In verband met het groepsrisico voor DSM Gist B.V. te Delft gelden de objecten die liggen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-7} , aangezien de ontwikkelingen die buiten deze contour liggen nauwelijks bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico. Voor de ontwikkelingen buiten deze contour kan worden volstaan met de maatregelen zoals opgenomen in de bijlage van deze checklist.

Afhankelijk van de aard en omvang van de risico's (in de omgeving) voor het ruimtelijke plan wordt door de VRH in het kader van externe veiligheid een beknopt of uitgebreid advies uitgebracht.

² Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 13, Besluit externe veiligheid buisleidingen, artikel 12 en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen uit 2012, paragraaf 4.3 (binnenkort vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes, artikel 9).

³ Indien het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van één of meerdere risicobronnen, dan wordt door de VRH wel gekeken naar de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen binnen het plangebied. Deze aspecten komen ook terug voor de plangebieden die binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen liggen.

⁴ De VRH houdt standaard een maximale adviestermijn van 6 weken aan. Indien mogelijk wordt het advies zoveel eerder als dat kan gegeven.

⁵ In onderstaande opsomming wordt het aantal personen of de oppervlakte bedoeld, dat in totaal wordt mogelijk gemaakt. Indien sprake is van herontwikkeling, wordt de eindsituatie bedoeld.

⁶ In aansluiting op de toetsing van omgevingsvergunningen in het kader van brandveiligheid is gekozen voor 10 personen/slaapplaatsen.

⁷ Voor kantoren geldt een minimaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 1500 m² of meer (50 personen x 30 bvo m² p.p.). 1500 m² komt overeen met het Bevi, de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico en de Handleiding Risicoanalyse Transport.

⁸ In aansluiting op groepen personen is gekozen voor 20 woningen, aangezien in de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico is opgenomen dat de gemiddelde aanwezigheid 2,4 personen per woning is.

Kaders en randvoorwaarden

Bij het hanteren van bovenstaande categorieën zijn de volgende kaders en randvoorwaarden afgesproken:

- Naast ontwikkelingen waarbij nieuwbouw wordt gepleegd, gelden bovenstaande afspraken ook voor functiewijzigingen waarvoor een ruimtelijke procedure moet worden doorlopen;
- Indien een project buiten een van bovenstaande categorieën valt, maar binnen een invloedsgebied ligt van één of meer risicobronnen. Dan kan door de gemeente de afweging worden gemaakt om de van toepassing zijnde maatregelen op te nemen in het ruimtelijk plan. In de bijlage van deze notitie zijn per risicobron de van toepassing zijnde maatregelen beschreven;
- Deze werkwijze geldt alléén voor de advisering van de VRH bij ruimtelijke plannen over externe veiligheid. Voor de overige advisering van de VRH, zoals in het kader van brandveiligheid van omgevingsvergunningen activiteit 'bouwen', gelden separate afspraken tussen de gemeenten en de VRH;
- Het door de VRH toepassen van bovenstaande criteria voor het opstellen van een specifiek advies staat los van de verplichting voor het bevoegd gezag om het groepsrisico (beperkt, dan wel uitgebreid) te verantwoorden;
- Indien een project buiten één van bovenstaande categorieën valt en buiten het invloedsgebied van een risicobron ligt, dan kan door de gemeente nog wel advies worden gevraagd met betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen binnen het plangebied, aan de 'Risicobeheerder in de wijk' van de VRH:

Persoon	Contactgegevens	Gebied
J.A. van Polen	joop.van.polen@vrh.nl 06 – 53480397	Den Haag: Loosduinen en Escamp en Westland: Ter Heijde, Monster, Poeldijk, Honselersdijk, Kwintsheul en Wateringen
M.B. Schuurman	maxim.schuurman@vrh.nl 06 – 22911831	Delft
D. de Ronde	dennis.de.ronde@vrh.nl	
P.J. van Oosten	peter.van.oosten@vrh.nl 06 – 20503770	Midden-Delfland
F.C.M. Hendriks	fred.hendriks@vrh.nl 06 - 25070441	Den Haag: Laak en Centrum (m.u.v. Archipel)
P. de Ruijter	patrick.de.ruijter@vrh.nl 06 – 15037611	
A. van Straaten	arnold.van.straaten@vrh.nl 06 – 22383915	Westland: 's-Gravenzande, Heenweg, Naaldwijk, Maasdijk en De Lier
A.C. Pieters	arco.pieters@vrh.nl 06 – 22371567	Zoetermeer
R.L. van den Berg	reinier.van.den.berg@vrh.nl 06 – 22747860	Leidschendam-Voorburg, Wassenaar, Den Haag: Haagse Hout
A.C. Leeflang	ab.leeflang@vrh.nl 06 – 13375926	Pijnacker-Nootdorp, Den Haag: Leidschenveen-Ypenburg
R. de Gelder	robert.de.gelder@vrh.nl 06 – 55853664	Den Haag: Scheveningen, Segbroek en Archipel
J.W.A. van Eldijk	wilco.van.eldijk@vrh.nl 06 – 53 98 87 64	Rijswijk

Adressering

De adviesverzoeken worden per e-mail aan de VRH aangeboden via: adviseringev@vrh.nl. Bij vragen kan contact worden opgenomen met Sander Lepelaar (06 – 10 28 62 59) of Mike van Velzen (06 – 54 24 65 59).

Evaluatie

Deze notitie zal worden gewijzigd indien er verandering plaatsvinden binnen de wet- en regelgeving, aan de risicobronnen, gemaakte afspraken met gemeenten en de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) of indien hier een andere aanleiding voor bestaat. In dat geval worden ook de gemeenten en de ODH hierover geïnformeerd. De werkbaarheid van deze notitie zal minimaal na 1 jaar worden geëvalueerd.

BIJLAGE – MAATREGELLEN

Deze bijlage bevat per EV-risicobron de maatregelen die door de gemeente worden overwogen/overgenomen, indien het plangebied binnen het invloedsgebied/de in de tabel genoemde effectafstand ligt van één of meerdere risicobronnen, maar de omvang van het project dusdanig klein is dat deze buiten de categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen valt waarvoor door de VRH een specifiek advies wordt opgesteld.

Indien een project binnen meerdere invloedsgebieden ligt, dan geldt voor het plangebied de combinatie van maatregelen die achter de risicobronnen staan.

Risicobron(nen)	Maatregelen	Gemeente(n)
Hoge druk aardgastransportleidingen <i>Invloedsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Vluchtweg • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle gemeenten
CO₂-leiding <i>Invloedsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Afschakelbare ventilatie • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Midden-Delfland • Delft • Pijnacker-Nootdorp • Westland • Zoetermeer
Kerosine leiding (DPO) <i>Invloedsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Vluchtweg • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Midden-Delfland • Delft • Pijnacker-Nootdorp • Zoetermeer
Aardgascondensaat / Aardolie (NAM) <i>Invloedsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Vluchtweg • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Midden-Delfland • Westland • Delft
Transport gevaarlijke stoffen – Brandbare vloeistoffen <i><45 meter</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Vluchtweg • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle gemeenten
Transport gevaarlijke stoffen – Brandbaar gas <i><325 meter</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Vluchtweg • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle gemeenten
Transport gevaarlijke stoffen – Giftige vloeistoffen <i>LT 1 < 730 meter</i> <i>LT 2 < 880 meter</i> <i>LT 3 / 4 < 4000 meter</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Afschakelbare ventilatie • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle gemeenten
Transport gevaarlijke stoffen – Giftige gassen <i>GT 4 < 4000 meter</i> <i>GT 5 < 4000 meter</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Afschakelbare ventilatie • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle gemeenten
Bevi-inrichtingen met giftige effecten⁹ <i>Invloedsgebied:</i> <ul style="list-style-type: none"> - DSM Gist B.V. te Delft - LMS TU Delft te Delft - MPM International Oil Company te Delft - Van der Lee te Delft - FloraHolland te Honselersdijk - Brinkman te 's Gravenzande - Vd Bos Flowerbulbs te Honselersdijk - Gebr. van Staalduinen te Maasdijk - Horticoop Kijckerweg te De Lier - Horticoop Arckelweg te Poeldijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Afschakelbare ventilatie • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Midden-Delfland • Westland • Delft • Rijswijk • Den Haag • Zoetermeer

⁹ Niet al deze gemeenten liggen binnen het invloedsgebied van al deze risicobronnen. Deze inrichtingen zijn geclusterd aangezien de effecten die bij een incident kunnen optreden, relatief met elkaar te vergelijken zijn. Indien door de VRH voor een ontwikkeling wordt verwezen naar de maatregelen in deze bijlage, dan zal ook worden aangegeven welke risicobronnen voor het gebied relevant zijn.

<ul style="list-style-type: none"> - Nic. Sosef B.v. / v.d. Arend te Honselersdijk - In- en Outdoor Centre de Uithof te Den Haag - Denteck te Zoetermeer - Nutricia te Zoetermeer 		
<p>Bevi-inrichtingen met hitte- / overdruk effecten <i>Invloedsgebied</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gasontvangstation Gasunie A146, De Lier 	<ul style="list-style-type: none"> • Vluchtweg • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Midden-Delfland • Westland
<p>LNG-tankstations <i>Invloedsgebied</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - LNG-tankstation Harnaschpolder te Den Hoorn - LNG tankstation FloraHolland te Honselersdijk - LNG tankstation Coldenhovelaan te Maasdijk - LNG tankstation DC Albert Heijn te Pijnacker 	<ul style="list-style-type: none"> • Vluchtweg • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Midden-Delfland • Delft • Westland • Pijnacker-Nootdorp
<p>LPG-tankstations <i>Binnen 325 meter</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vluchtweg • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle gemeenten
<p>Gaswinningsinstallaties NAM <i>Invloedsgebied:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 's-Gravenzande - Monster ('Monster-3') - Maasland ('Gaag-2') - Naaldwijk <p><i>(op moment dat op de inrichtingen het Bevi van toepassing is)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vluchtweg • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Westland • Midden-Delfland
<p>Inrichtingen met ontplofbare stoffen (niet zijnde vuurwerk/schietverenigingen) <i>Binnen A/B/C-zone</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - MMC de Kom te Wassenaar - TNO Rijswijk te Rijswijk - TNO Ypenburg te Den Haag <p><i>(Formeel is hier geen sprake van een Bevi-inrichting, maar er kunnen wel externe effecten optreden.)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vluchtweg • Voorbereiding interne organisatie • Risicocommunicatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Wassenaar • Rijswijk • Den Haag

Beschrijving maatregelen

Vluchtweg

Bij een incident is het van belang dat mensen onafhankelijk van de locatie van het incident, veilig van de risicobron(nen) weg kunnen vluchten. Daarom wordt bij verbouw en/of (vervangende) nieuwbouw een vluchtweg vanuit de objecten geadviseerd, via de tuin/gevel aan de afgekeerde zijde van de risicobron(nen).

(Afschakelbare) ventilatie

Indien in objecten een ventilatievoorziening aanwezig is of wordt gerealiseerd, heeft het afsluiten en/of afschakelen van deze afschakelbare ventilatie een positieve invloed op het beperken van de schadelijke effecten van de vrijgekomen stoffen, binnen objecten ongeacht het incident dat plaats vindt (van een 'gewone' brand tot een incident met een risicobron in het kader van externe veiligheid).

Daarom is het van belang dat in het object met ventilatievoorziening, deze ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld of afgesloten. Hiermee kunnen de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen in het object worden beperkt. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Dit geldt bij verbouw en (vervangende) nieuwbouw van alle objecten, bestemd voor het verblijf van personen. Het is daarbij van belang dat ook eventuele ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.

Vorbereiding interne organisatie¹⁰

In objecten waarin personeelsleden, bezoekers, verminderd tot niet zelfredzame personen en/of grote groepen mensen kunnen verblijven. Is het van belang dat het personeel en/of de BHV-organisatie/de begeleiding van deze objecten is voorbereid op eventuele calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het gaat hierbij om calamiteiten die buiten deze objecten kunnen plaatsvinden, maar effecten binnen deze objecten kunnen hebben. Hierbij is het van belang dat zij ook weten hoe daarbij te handelen. Bijvoorbeeld om de aanwezigen binnen deze objecten te assisteren om zichzelf in veiligheid te brengen. Dit kan geborgd worden in een plan ten behoeve van noodsituaties. Hierbij is het ook belangrijk dat dit structureel wordt geoefend.

Risicocommunicatie

Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met één of meerdere risicobronnen, is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. Hiervoor is er op regionaal niveau een risicocommunicatie-campagne ontwikkeld met een brede range aan middelen die ingezet kan worden.

Om de bewoners, het personeel en/of de vaste bezoekers binnen het plangebied te informeren over de verschillende risicobronnen, risico's en gevaren, de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten kan de gemeente Midden-Delfland ook voor dit plangebied gebruik maken van de middelen die voor deze campagne zijn ontwikkeld. Voor aanvullende informatie kan contact worden opgenomen met de risicocommunicatieadviseur van de Veiligheidsregio Haaglanden.

¹⁰ Deze maatregel is alleen van toepassing indien het project de ontwikkeling/wijziging van een object mogelijk maakt waardoor personeelsleden, bezoekers, verminderd tot niet zelfredzame personen en/of grote groepen mensen kunnen verblijven.

Bijlage 4:
Nota van beantwoording

Registratienummer : 2015-25011 / 15Z.003502
Onderwerp : Nota beantwoording zienswijzen

NOTA AFDOENING ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "Lookwatering 24-27 Den Hoorn"

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan "Lookwatering 24-27 Den Hoorn" dat vanaf 26 juni 2015 tot en met 6 augustus 2015, gedurende zes weken, ter visie heeft gelegen.

Het bestemmingsplan "Lookwatering 24-27 Den Hoorn" vervangt een deel van het vigerende bestemmingsplan "Lookwest-Noord 2013". De positie van de voorziene fietsstraat is nu bekend waardoor de bouwvlakken aan de fietsstraat logischer zijn gepositioneerd.

Een ieder kan gedurende de termijn van ter visie ligging naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen.

Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingekomen.

Het bestemmingsplan is op 8 september 2015 in de raadscommissie behandeld.

De behandeling in de raadscommissie heeft niet geleid tot aanpassingen in de nota afdoening zienswijzen.

2 Zienswijze

- 2.1** brief van 20 juni 2015, ontvangen 21 juni 2015 van mw. A.D. Rambaran Mishre en dhr. T. van der Zee, Lookwatering 24B, Den Hoorn;

2.1 Inhoud zienswijze van mevrouw A.D. Rambaran Mishre en de heer T. van der Zee, Lookwatering 24B, Den Hoorn

Onderdeel 1

Het bebouwingsvlak aan de noordwestzijde komt circa 20m dichterbij onze woning ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit is voor ons een sterke verslechtering.

Onderdeel 2

Door de voorgestelde doodlopende straat zonder keermogelijkheden ontstaat een verkeersonveilige situatie.

Onderdeel 3

Er worden onvoldoende bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd.

Reactie gemeente onderdeel 1

De raad stelt zich op het standpunt dat het uitzicht vanuit de woning van de bewoners van Lookwatering 24B zal veranderen, maar dat dit niet zodanig is dat het woon- en leefklimaat hierdoor wordt aangetast. Het nieuwe bouwvlak ligt niet recht tegenover de woning maar in lijn naast de woning. Daarnaast mag het bouwvlak maar 40% worden bebouwd. Het uitzicht vanuit de woning 24B verdwijnt niet geheel met de mogelijke nieuwe woning.

In het geldende bestemmingsplan zijn vergunningsvrij ook bouwmogelijkheden tot een hoogte van 5m buiten het bouwvlak toegestaan. Ook een schutting of groene erfafscheiding van 2m hoog ontnemt het uitzicht.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt bovendien dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.



Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente onderdeel 2

Nagenoeg alle verkeer op de Lookwatering zal bestemmingsverkeer zijn. De situatie is niet uniek. De Lookwatering langs het water maakt ook deel uit van een fietsroute en er is nergens een keermogelijkheid. Toch leidt dit nergens tot problemen en/of gevaarlijke situaties, omdat bestemmingsverkeer ook gebruik kan maken van de uitritten om te keren. Dit geldt niet alleen voor bewoners maar ook voor bezoekers van de woningen aldaar.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente onderdeel 3

De 2 parkeerplaatsen en garage die per kavel gepland zijn bieden ook voor bezoekers voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De rijbaan/fietsstraat heeft een verhardingsbreedte van 5,5 meter. In incidentele gevallen met meerdere bezoekers kan daarom ook op de rijbaan worden geparkeerd zonder het verkeer te hinderen. Ook zijn er in de ruimere omgeving openbare parkeervoorzieningen beschikbaar op loopafstand van het plangebied, waaronder de Gasthuisland, Dijkshoornseweg en de Beresteyn.

Conclusie:

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Samenvatting

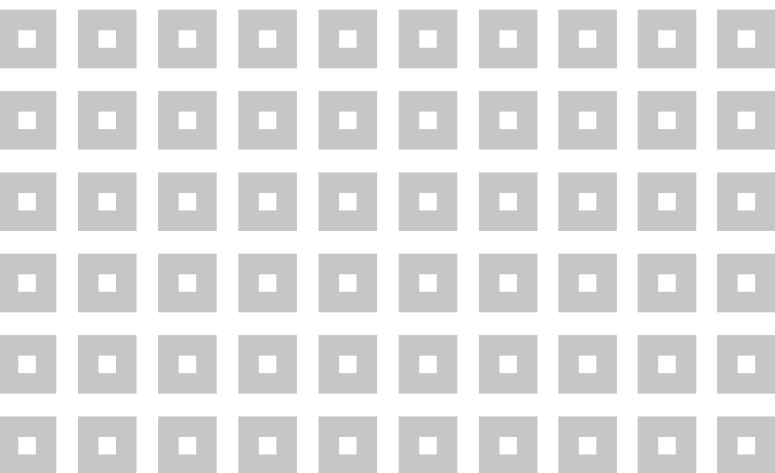
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Midden-Delfland, 22 september 2015

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland,
de secretaris, de burgemeester,

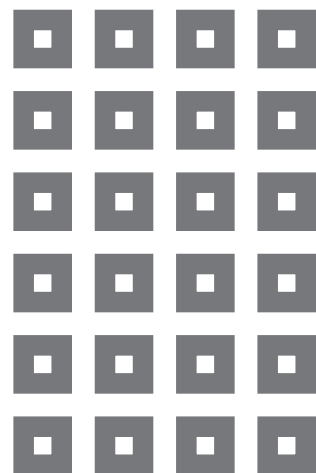
P.T. Veenman

A.J. Rodenburg



KuiperCompagnons

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



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69