

**Wijzigingsplan**  
Zwethkade 36a  
Den Hoorn

**Gemeente**  
**Midden-Delfland**



**Plannen-makers**  
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1842. wp20Zwethkade36a-VA01

Datum: 12 maart 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM19002

Oprichtgever: Gemeente Midden-Delfland



*Plannen-makers  
Europalaan 500  
3526 KS Utrecht  
[www.plannen-makers.nl](http://www.plannen-makers.nl)  
BTW id: NL002150639B90  
KvK nummer: 59112751*



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling .....	4
1.2	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>Het plan .....</b>	<b>5</b>
2.1	Ligging van het plangebied .....	5
2.2	Beschrijving plan .....	6
<b>3</b>	<b>Beleidsmatige onderbouwing .....</b>	<b>7</b>
3.1	Rijksbeleid .....	7
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid .....	8
3.3	Gemeentelijk beleid .....	11
3.4	Conclusie .....	15
<b>4</b>	<b>Milieutechnische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>16</b>
4.1	Bedrijven en milieuzonering .....	16
4.2	Geluidhinder .....	16
4.3	Flora en Fauna .....	17
4.4	Bodem .....	18
4.5	Luchtkwaliteit .....	19
4.6	Externe Veiligheid .....	20
4.7	Archeologie .....	22
4.8	Waterhuishouding .....	23
4.9	Verkeer en Parkeren .....	24
<b>5</b>	<b>Juridische planbeschrijving .....</b>	<b>25</b>
5.1	Plansystematiek .....	25
5.2	Opzet van de regels .....	25
5.3	De bestemmingen .....	26
<b>6</b>	<b>Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>27</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid .....	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	27
<b>7</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>28</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

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

Aan de Zwethkade 36a staat een woning waarvoor de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw geldt. In 2012 heeft de huidige eigenaar van de woning zijn werkzaamheden voor het agrarisch bedrijf waar de bedrijfswoning toe behoorde gestaakt. Deze woning is dus reeds geruime tijd in gebruik als burgerwoning. In overleg met de gemeente is bepaald dat ook deze woning de bestemming omgezet kan worden. Hiermee komt het planologisch toegestaan gebruik weer in overeenstemming met het feitelijk gebruik. Het is de wens van de bewoners om de planologische situatie correct te regelen. Om dit planologisch te regelen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. In het vigerende bestemmingsplan zit een wijzigingsbevoegdheid die het college van B&W de bevoegdheid geeft om de bestemming te wijzigen naar Wonen. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om deze wijziging concreet uit te werken in een plan en dat het college vervolgens vast kan stellen.

## 1.2 Leeswijzer

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

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



## 2 Het plan

### 2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied, Zwethkade 36a ligt aan de noordkant van glastuinbouwgebied 'De Woudse Droogmakerij'. Dit is een tuinbouwgebied gelegen tegen de A4 en de N211. Het is een tuinbouwgebied van ruim 65 ha.

Het glastuinbouwgebied bevindt zich in het noorden van de gemeente Midden-Delfland en ligt tegen de grens van de gemeente Westland. Het ligt tevens vlak bij Delft en Den Haag. Het gebied wordt globaal begrensd door de Zwethkade in het noorden, de Lotsweg in het oosten, de Veenakkerweg en het verlengde daarvan in het zuiden en de Zwethkade-zuid en het verlengde daarvan in het westen. De Zwethkade 36a ligt aan de noordkant van het glastuinbouwgebied, langs de Zweth.



Uitsnede luchtfoto: plangebied in rode cirkel (bron: Google Earth)



Uitsnede luchtfoto met globale plangrens (bron: Google Earth)



## **2.2 Beschrijving plan**

Het perceel van Zwethkade 36a heeft de bestemming Agrarisch – glastuinbouwgebied. Het agrarisch bedrijf is al geruime tijd beëindigd. Het voornemen is om de bestemming op de locatie te wijzigen naar Wonen. Deze bestemming komt veel voor bij de voormalige tuinderswoningen langs dit deel van de Zwethkade. Het plan houdt geen fysieke wijzigingen in. Er wordt niks gesloopt en of bijgebouwd. Het betreft dan ook enkel een planologische bestemmingswijziging.



# 3 Beleidsmatige onderbouwing

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

#### **Planspecifiek**

Dit plan betreft het wijzigen van de bestemming van Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen voor 1 woning. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats op het perceel. Het raakvlak met het rijksbeleid is dan ook nihil en er ontstaat geen strijdigheid met de Structuurvisie.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen.

#### **Planspecifiek**

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

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal



projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

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

### **Planspecifiek**

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

## **3.2 Provinciaal en Regionaal beleid**

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)**

De provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM, juli 2014) stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening op (boven)regionaal niveau en geeft maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat houdt in dat de provincie voorziet in een aantrekkelijke leefomgeving met goed functionerend mobiliteitsnetwerk en voldoende ruimte om te ondernemen. De VRM bevat als nieuwe sturingsfilosofie o.a. ruimte bieden aan ontwikkelingen, aansluiten bij maatschappelijke vragen en minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM is opgesteld volgens het principe van ontwikkelingsplanologie. Dit betekent dat er geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld wordt nagestreefd, maar een perspectief wordt geschetst voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de provincie als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Tegelijk met de VRM heeft de provincie de **Verordening Ruimte** vastgesteld. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de VRM. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een





zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

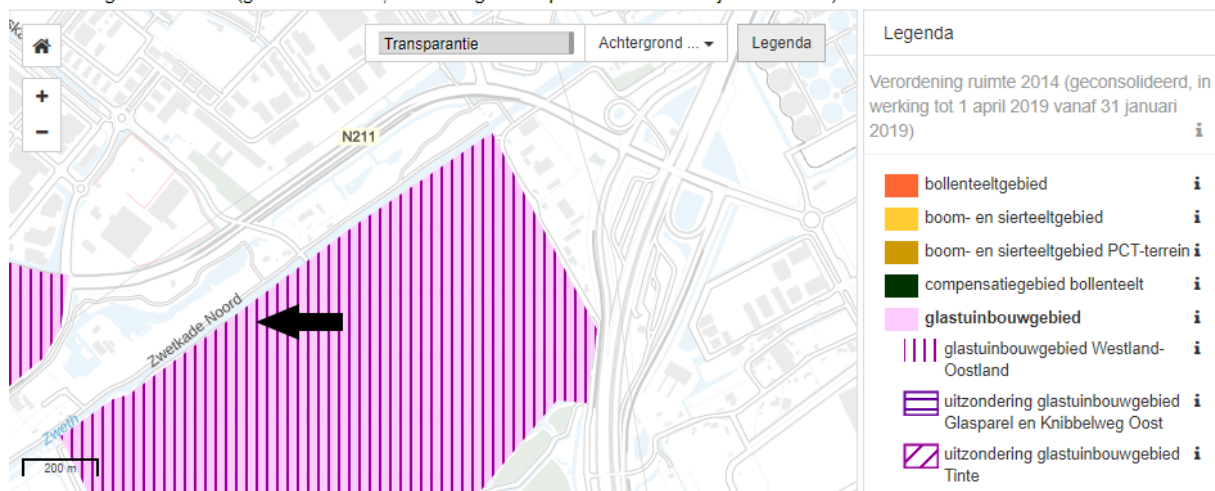
De VRM en de Provinciale verordening worden periodiek gewijzigd. Het betreft wijzigingen van specifieke onderdelen of regelingen. De laatste wijziging was op 30 mei 2018 en is in werking getreden op 29 juni 2018. Voorliggend plan is aan de meest recente visie en verordening getoetst.

### Planspecifiek

Het plan betreft enkel een planologische wijziging. Er vinden geen fysieke wijzigingen of wijzigingen in feitelijk gebruik plaats. Er vinden geen ingrepen in het landschap plaats. Als gevolg van voorliggend plan worden dan ook geen belangen van de provincie zoals bedoeld in de structuurvisie geschaad.

Het plangebied is op basis van kaart 3 'Teeltgebieden' onderdeel van een in de verordening aangewezen glastuinbouwgebied, zie onderstaande afbeelding.

Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd, in werking tot 1 april 2019 vanaf 31 januari 2019)



Uitsnede kaart 3 'Teeltgebieden' provinciale verordening, plangebied nabij Pijl (bron: prov. Zuid Holland)

In de verordening staan voor glastuinbouwgebieden regels die voorschrijven wat voor type bedrijven toegestaan zijn in deze gebieden. Enkel glastuinbouw of daaraan gelieerde bedrijven. Voorliggende vraag gaat over het omzetten van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning. Langs de Zwehkade is dit reeds veel toegepast. De woningen langs deze kade vormen ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de glastuinbouw. Dit onderwerp vanuit de verordening vormt dan ook geen beperking voor de beoogde bestemmingswijziging.

Voorts geeft de verordening regels ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit waaraan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldaan moet worden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn het toevoegen van nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van de gronden. In voorliggend geval wijzigt het gebruik van de gronden niet. Het was in het verleden als bedrijfswoning in gebruik en in de huidige/toekomstige situatie als 'burger'-woning. Daarmee wijzigt het feitelijk gebruik niet. Tevens wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bestaande woning past in zijn geheel in het straatbeeld zoals dat in de bestaande situatie langs de Zwehkade aanwezig is. Vanuit de verordening ontstaat dan ook geen aanleiding om extra ruimtelijke voorwaarden aan het plan te stellen..

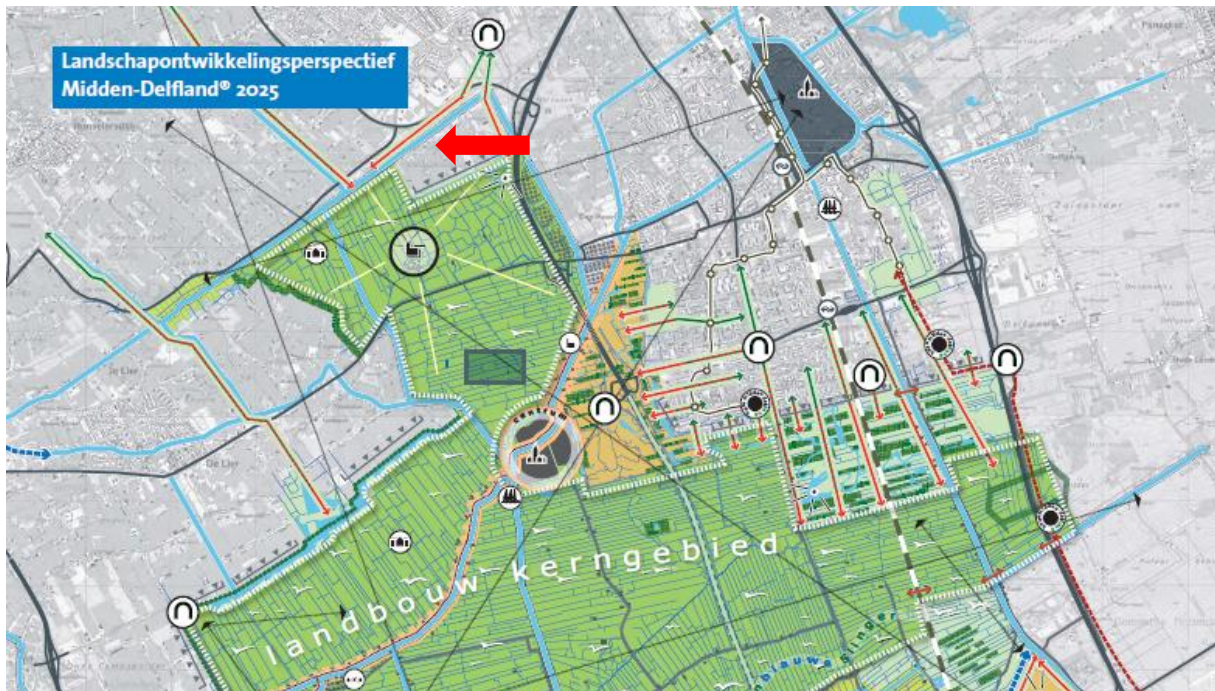
Op basis van bovenstaande conclusies vloeien er uit de structuurvisie en uit de verordening geen aanvullende randvoorwaarden voort waar in voorliggend plan rekening mee gehouden moet worden .



### 3.2.2 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

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

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



*Uitsnede Landschapontwikkelingsplan, plangebied nabij rode pijl*

#### **Planspecifiek**

Het plangebied ligt niet in het gebied van het LOP. Er is dus geen intentie om hier het landschap verder te ontwikkelen. Daarnaast houdt het plan ook geen fysieke wijziging in. Daarmee is de voorgestelde planologische wijziging niet in strijd met het LOP.

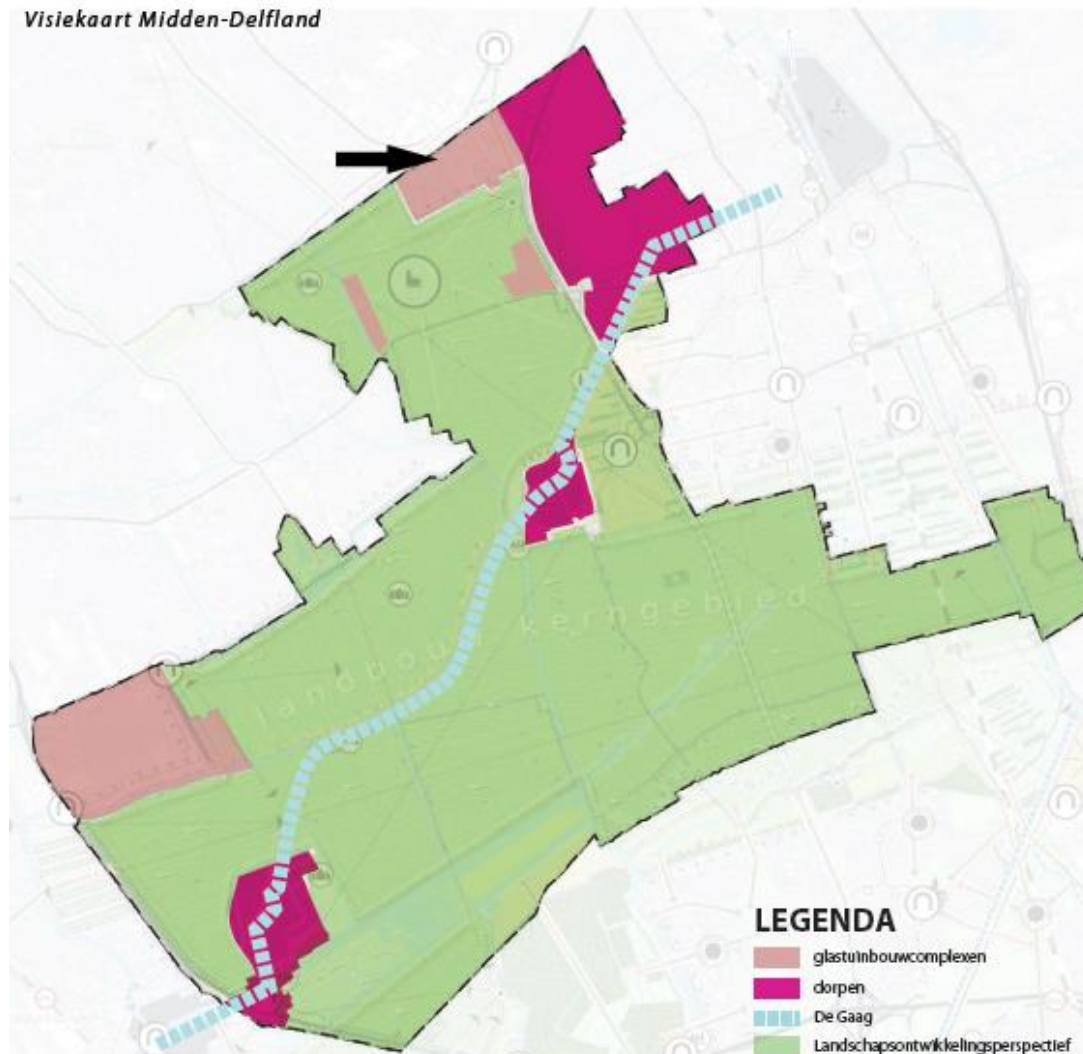


### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Midden—Delfland

Op 5 juli 2011 heeft het gemeentebestuur de structuurvisie "Midden---Delfland® 2025" vastgesteld. Deze visie vormt de basis en het kader voor de periode tot 2025 en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid, zoals onder andere vastgelegd in de hierboven genoemde beleidsdocumenten. Om de dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland in 2025 duurzaam aantrekkelijk, karakteristiek en levendig te laten zijn, is in de structuurvisie per dorp een uitwerking van het beleid opgenomen. Tevens vormt het document een kapstok en toetsingskader voor concrete (bouw)plannen.

#### Planspecifiek



Visiekaart structuurvisie Midden Delftland (plangebied nabij oranje pijl)

In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als glastuinbouwcomplexen. Er is in de structuurvisie voor deze gebieden geen beleid opgenomen voor het omzetten van de bestemming. In de visie wordt wel in zijn algemeenheid over het toevoegen van de woonfunctie een uitspraak gedaan (paragraaf 3.2.). Woningen in het buitengebied (in het LOP gebied). Daarnaast moet gekeken worden om de woningbehoefte binnenstedelijk op te lossen. In voorliggend plan gaat het om het omzetten van de bestemming. Het woonfunctie als gebruik vindt al plaats. Er wordt dan ook geen woning toegevoegd. Het plangebied is ook niet gelegen in het LOP-gebied. Het plan is dan ook niet in strijd met de structuurvisie.



### **3.3.2 Woonvisie Midden---Delfland 2010---2025**

In juni 2010 is de Woonvisie 'sturen op diversiteit' van de gemeente Midden-Delfland vastgesteld voor de periode 2010-2025. In de visie wordt voortgebouwd op de keuzes en uitspraken in de Gebiedsvisie Midden---Delfland en de Toekomstvisie. De basis voor de Woonvisie wordt gevormd door de woningmarktanalyse Midden---Delfland 2009---2025. Het beleid zet zich in op het versterken van de diversiteit van de bevolking. Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen. Om dit te bereiken is een gevarieerd woningaanbod nodig, met name in de 'start-' en 'tussensegmenten'. Daarnaast speelt de visie ook in op de vergrijzing, door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn en wordt de verantwoordelijkheid genomen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- de gemeente zet in op het versterken van de diversiteit van de bevolking vanuit het streven naar Vitale Dorpen.
- Dit vraagt met name om het vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen.
- Hiervoor is een gevarieerd woonaanbod nodig, met name meer betaalbare woningen in de 'start- en tussensegmenten'.
- De gemeente wil ook inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.
- De gemeente vraagt aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen.
- De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor kwetsbare groepen op de woningmarkt

De gemeente wil met name bij grotere nieuwbouwprojecten bepaalde doelstellingen bereiken op het gebied van duurzaam bouwen en de technische en woonkwaliteit die verder gaan dan de wettelijke eisen (zoals Bouwbesluit). De gemeente wil de uitgangspunten en doelstellingen vastleggen in contracten en convenanten met ontwikkelaars.

#### *Diversiteit en keuzevrijheid*

Om de diversiteit in het woningaanbod en de keuzevrijheid van mensen te vergroten zet de gemeente verschillende instrumenten in. De gemeente zet in op creëren van aanbod van 'alternatieve' woonvormen door ontwikkelaars te stimuleren om met vernieuwende ideeën te komen en 'alternatieve' woonvormen te realiseren. De gemeente geeft de voorkeur aan woonvormen of concepten die duurzaam kunnen worden ontwikkeld. Dergelijke woonvormen zullen niet in grote aantallen gerealiseerd moeten worden. De gemeente ziet dit als een nichemarkt en een manier om net die extra keuzevrijheid te bieden aan de bewoners die dat willen. Als het duurzame alternatieve woonvormen zijn, past het bovendien bij de duurzaamheidsdoelstellingen en het Cittaslow keurmerk van de gemeente.

De woonvisie is nader uitgewerkt in een woonagenda. Dit wordt nader toegelicht in subparagraaf 3.3.4.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonvisie omdat het aantal woningen niet toe of afneemt.

### **3.3.3 Woonagenda**

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

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



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

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonagenda omdat het woningaanbod niet wordt gewijzigd door voorliggend plan.

### **3.3.4 Toeristisch recreatief beleidskader Midden-Delfland 2012**

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

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plangebied ligt in de randzone van het glastuinbouwgebied. De woningen zijn niet in gebruik voor recreatief gebruik maar worden al lange tijd bewoond als reguliere woning. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die effect hebben op het toeristisch / recreatief karakter van het gebied.

### **3.3.5 Vigerend bestemmingsplan**

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden".



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

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



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

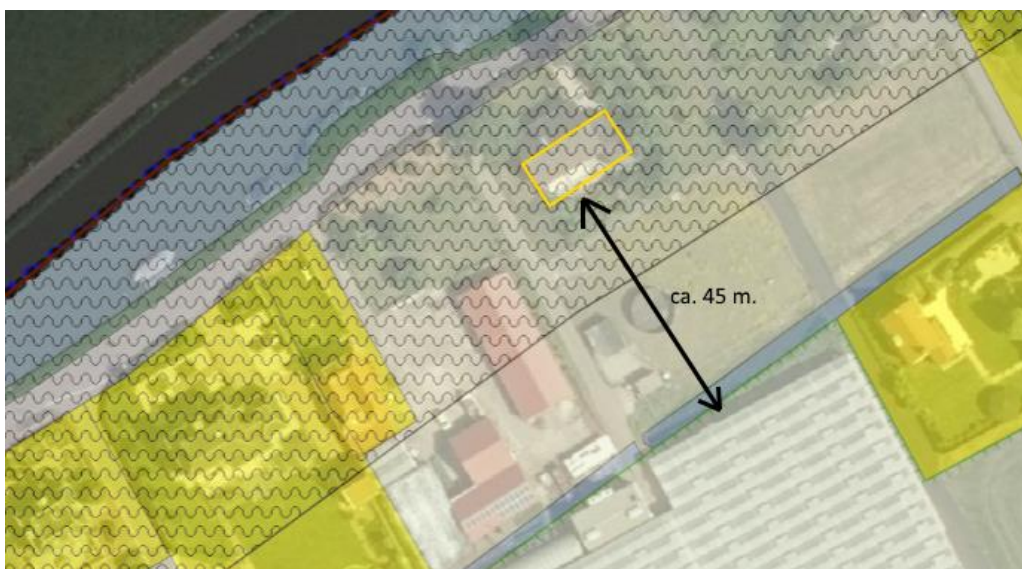
### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

#### 3.5.1 Agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

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

- a. *de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle glasopstanden en bijbehorende gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;*  
Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat de grondeigenaar van het plangebied 7 jaar geleden zijn gronden met kassen verkocht heeft aan een agrarisch bedrijf.
- b. *de woning niet langer noodzakelijk is als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;*  
Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat de woning geen onderdeel meer uitmaakt van een agrarisch tuinbouwbedrijf. De gronden van het voormalige tuinbouwbedrijf zijn verkocht aan een bedrijf waar een bedrijfswoning bij zit.
- c. *de woning zodanig gelegen is dat door de aanwezigheid van de woning op zich, danwel situering van de bijbehorende gronden de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;*  
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie voor de nadere toelichting paragraaf 4.1.
- d. *de afstand van de woning tot de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw minimaal 12,5 meter bedraagt;*



Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat de afstand tot aan de achterliggende kassen, het feitelijk gebruik zoals bedoeld in de bestemming tenminste ca. 45 meter bedraagt.

- e. *na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceel eigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;*  
Het perceel dat de woonbestemming krijgt bedraagt ca. 817 m<sup>2</sup>. Het oppervlak blijft daarmee onder de voorgeschreven 1.000 m<sup>2</sup>.
- f. *voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden, waarbij de inhoudsmaat respectievelijk oppervlaktemaat van alle bestaande bijgebouwen ten minste is teruggebracht tot 300 m<sup>3</sup> of 100 m<sup>2</sup>;*  
Het oppervlakte van de gezamenlijke bijgebouwen bedraagt 0 m<sup>2</sup>. Er zijn geen bijgebouwen bij de woning.
- g. *advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.*  
Voor het plan wordt advies ingewonnen bij de relevante deskundigen. De resultaten worden opgenomen in paragraaf 6.2.1.
- h. *de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit.*  
Het plan betreft geen functionele dan wel fysieke wijziging. Er ontstaan dan ook geen effecten die op landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige bezwaren stuit. Evenmin ontstaan er milieutechnische bezwaren. Dit is nader gemotiveerd in hoofdstuk 4.

### **3.4 Conclusie**

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



## 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

#### **Planspecifiek**

De bestemming van de locatie wijzigt van Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Dit betreft een milieugevoelige functie waar bedrijven in de omgeving rekening mee moeten houden en wat dus ook hun bedrijfsvoering kan belemmeren. Ten tweede moet ook beoordeeld worden of de woning inpasbaar is vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat. Direct ten westen en oosten van het plangebied ligt de Agrarische – Glastuinbouw bestemming. Hier staan ook bedrijfswoningen. Aan de achterzijde, de zuidzijde, ligt een open stuk land en gelijk daarachter liggen kassen.

In het vigerende bestemmingsplan is de bedrijfswoning van Zwethkade 36a op deze plek reeds toegestaan. Voor omliggende bedrijven geldt een bedrijfswoning van derden ook als een milieugevoelige functie. De omliggende bedrijven moeten dus reeds rekening houden met een milieugevoelige functie op deze plek. Er ontstaat dan ook geen extra belemmering als gevolg van de nieuwe woonbestemming. Aanvullend daarop zijn aan de andere zijden van deze bedrijven direct aangrenzend ook al woningen met de woonbestemming gelegen. Deze bestaande woningen vormen een grotere belemmering dan de voorliggende om te zetten bedrijfswoning.

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

### 4.2 Geluidhinder

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





### **Planspecifiek**

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

*‘De geluidbelasting op de gevels van de bestaande woning aan de Zwethkade Zuid 36A te Den Hoorn bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op de N211 maximaal  $L_{den}=53$  dB. De achtergevel is geluidsluw, de geluidbelasting bedraagt daar minder dan 48 dB.*

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

*Het gaat om een planologische omzetting van een bestaande woning.*

*Het ontwerp voldoet aan het Hogere waardebeleid van de gemeente Midden-Delfland. Er is een geluidluwe achtergevel. Of hier ook een slaapvertrek aan gesitueerd is, is niet bekend. Gezien de grootte van de woning is dit niet onwaarschijnlijk. Omdat het hier gaat om een bestaande woning is de situering van het slaapvertrek eigenlijk niet relevant; aan de indeling van de woning kan niets meer worden gewijzigd.*

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

*B&W van Midden-Delfland dient voor deze planologische omzetting een Hogere waarde vast te stellen van  $L_{den}=53$  dB.’*

Gezien bovenstaande conclusies vormt, door het nemen van het Hogere waarde besluit, het aspect akoestiek dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

### **4.3 Flora en Fauna**

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

### **Planspecifiek**

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



## 4.4 Bodem

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

### **Planspecifiek**

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

*‘Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk niet verdacht. Vanwege het aantreffen van puin in de bodem is de hypothese bijgesteld naar verdacht voor asbest.*

*Op grond van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:*

- *De puinhoudende kleiige bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv, MM1) is licht verontreinigd met diverse zware metalen en niet verontreinigd met asbest.*
- *De baksteenhoudende klei uit de ondergrond (0,5 – 1,5 m-mv, MM2) is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK.*
- *In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 001) is een licht verhoogde concentratie barium vastgesteld. Dit wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.*

*De hypothese verdacht voor asbest kan verworpen worden omdat bij het uitgevoerde onderzoek geen asbest is aangetoond.*

*De voor de onderzoekslocatie gestelde hypothese ‘onverdacht voor verontreiniging’ voor de algemene bodemkwaliteit dient formeel verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond. De aangetoonde verhoogde gehalten in de grond worden toegeschreven aan de bijmenging met bodemvreemd materiaal (puin/baksteen). De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.’*

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



## 4.5 Luchtkwaliteit

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

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m <sup>3</sup>
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m <sup>3</sup>
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>

Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

### Planspecifiek

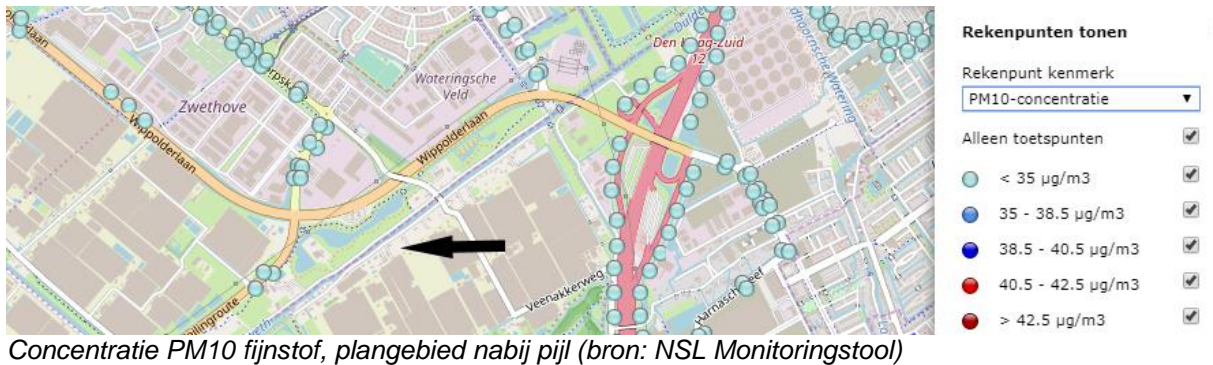
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

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



Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)





Concentratie PM10 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM<sub>2,5</sub> wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

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

## 4.6 Externe Veiligheid

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

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

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

### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine



kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

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

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

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

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

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

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

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

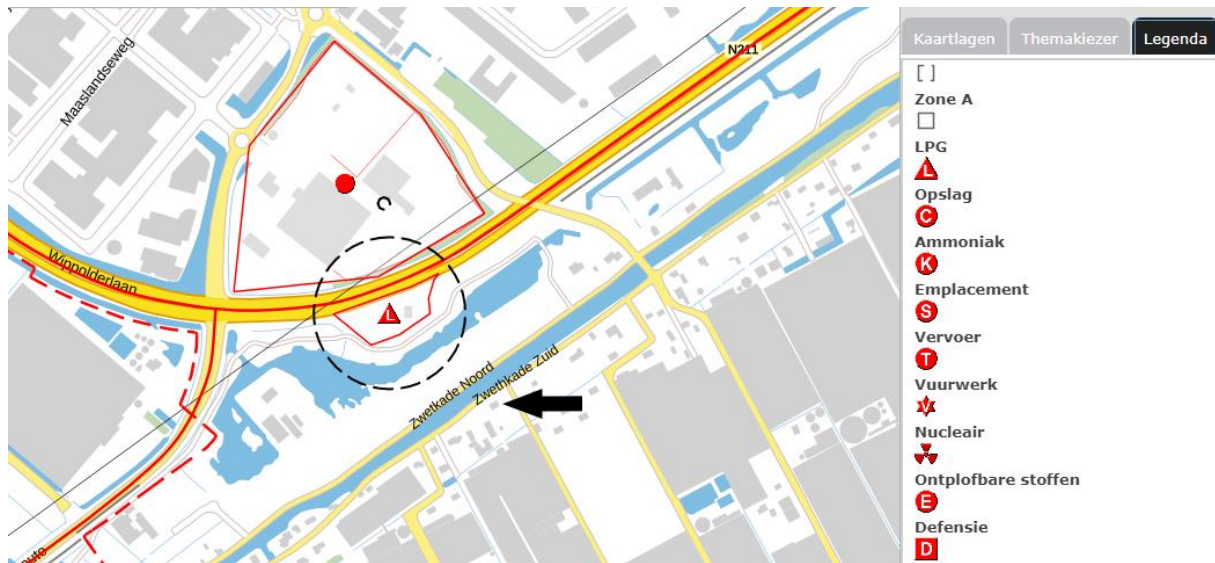
#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

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



### Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied nabij pijl

De kaart geeft aan dat er diverse veiligheidsrisicobronnen in de omgeving aanwezig zijn. Zo is de N211 een transportroute van gevaarlijke stoffen. Aan deze route ligt ook een BP tankstation met een LPG tank. Aan de overzijde van de N211, gezien vanaf het plangebied, ligt ook het bedrijf 'Transportbedrijf Van vliet Contrans'. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het (voor)verwerken van afval. Voor het aspect Externe Veiligheid kan echter eenvoudig geconcludeerd worden dat er geen knelpunten optreden. Ten eerste er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied. Ten tweede voor het groepsrisico geldt dat door de omzetting van de bestemming het aantal personen in het gebied niet toeneemt. In een bedrijfswoningen kunnen redelijkerwijs evenveel personen verblijven als in een burgerwoning. Het groepsrisico wijzigt dus evenmin.

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

## 4.7 Archeologie

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

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

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



### Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Het bouwvlak wijzigt niet en er zal in het kader van dit plan ook niet in de ondergrond geroerd worden. Eventuele archeologische waarden in de ondergrond worden dan ook niet aangetast. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

## 4.8 Waterhuishouding

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

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

### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

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

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

### *Waterwet*

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

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

### *Nationaal Waterplan 2016 - 2021*

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



## Hoogheemraadschap van Delfland

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

### Ambities:

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

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

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw naar Wonen. Het bouwvlak wordt niet gewijzigd. Er vinden geen fysieke of functionele wijzigingen plaats. Voor voorliggend wijzigingsplan is er vanuit waterhuishoudkundig vlak geen belemmering voor het plan.

## **4.9 Verkeer en Parkeren**

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

### **Planspecifiek**

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





# 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Plansystematiek

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

## 5.2 Opzet van de regels

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

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

### Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

### Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

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

### Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

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

### Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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



### **5.3 De bestemmingen**

In het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen. Voor de regels wordt verwezen naar de regels vanuit het moeder bestemmingsplan: 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden'. Er zijn geen aanvullende regels opgenomen dan wel wijzigingen doorgevoerd.

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



## 6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

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

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Verslag zienswijzen

Het plan is gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb vanaf 13-11-2020 tot 25-12-2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.



## 7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Zwethkade Zuid 36A te Den Hoorn, Weel geluidadvies, Rapportnummer: PLA 20.04.01, 28 april 2020
2. Verkennend (asbest)bodemonderzoek Zwethkade Zuid 36a Den Hoorn, Inventerra, rapportnummer: 20-2063-R01AvH, 31 maart 2020

