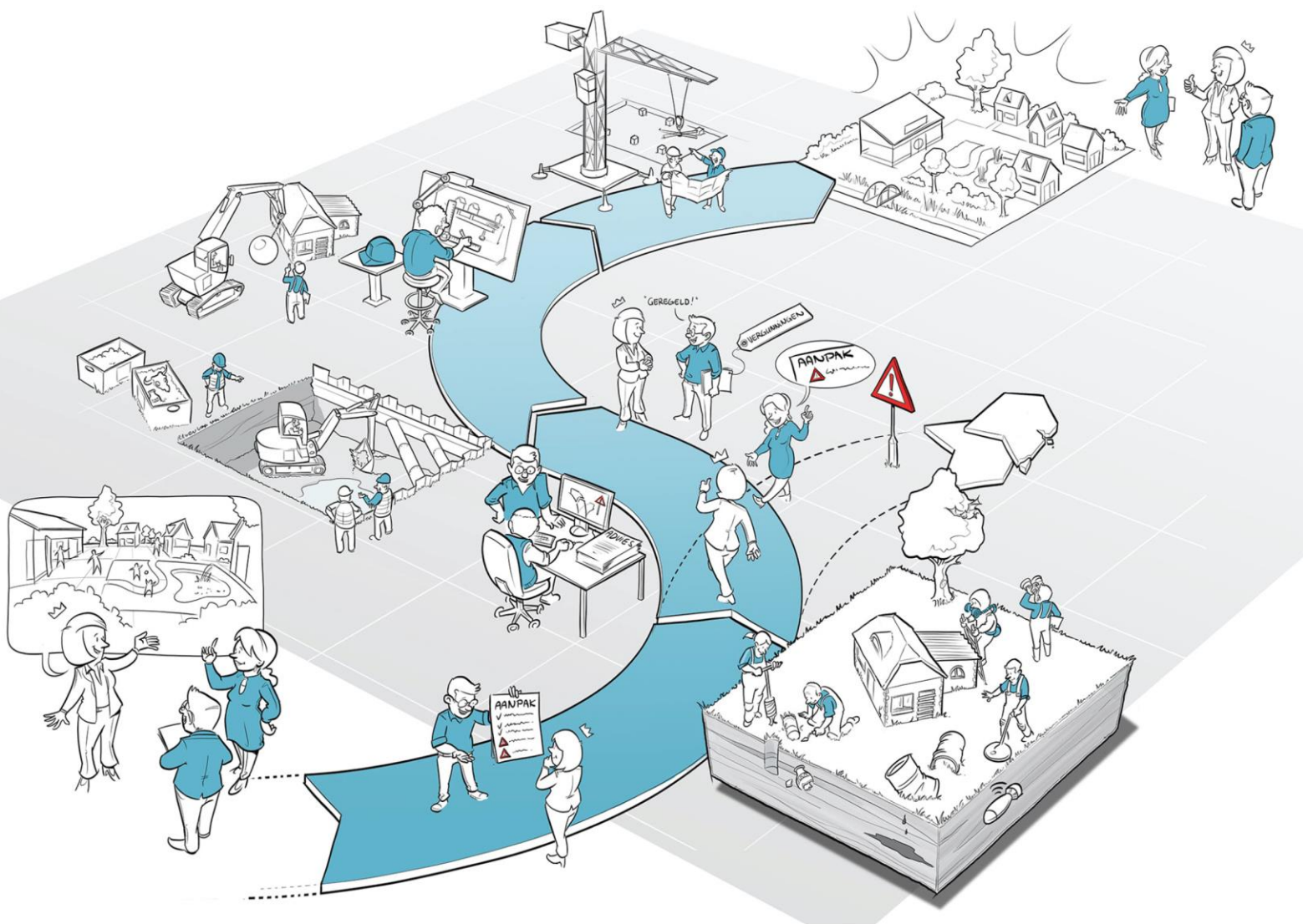




integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Wijzigingsplan Herenlaan 18, 26, 34, Maasland



IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22



Definitief

Wijzigingsplan
Herenlaan 18, 26, 34, Maasland

Vastgesteld	:	20 oktober 2022
Kenmerk	:	A1251-07/BSZ/rap3
Contactpersoon	:	Dhr. B. Szarszewski
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Strijdigheid met het bestemmingsplan	7
2.	Beleidskader	9
2.1	Nationaal beleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Regionaal beleid	13
2.4	Gemeentelijk beleid	13
3.	Planbeschrijving	16
3.1	Planvoornemen	16
3.2	Verkeer en parkeren	17
4.	Milieuaspecten	18
4.1	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2	Geluidhinder	21
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Stikstofdepositie	28
4.5	Externe veiligheid	28
4.6	Bodemgeschiktheid	32
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.8	Flora en Fauna	35
4.9	Watertoets	35
5.	Uitvoerbaarheid	37
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	37
5.3	Eindconclusie	37
6.	Bijlagen	38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Herenlaan in Maasland is het planvoornemen om drie voormalige bedrijfswoningen om te zetten in plattelandswoningen. Deze omzetting geldt voor de bedrijfswoningen aan de Herenlaan 18, 26 en 34.

De glastuinbedrijven behorende bij Herenlaan 18, 26 en 34 zijn in de loop van de jaren aangekocht door Westzicht Vastgoed BV. Bij de aankoop van het glastuinbouwbedrijf bij Herenlaan 34 was het vastgoedbedrijf niet geïnteresseerd in de bedrijfswoning die aan de glastuinbouw verbonden was. Door de aankoop werd de binding tussen bedrijf en (bedrijfs)woning verbroken.

De voormalige bedrijfswoningen kunnen niet worden omgezet naar een burgerwoning omdat er niet kan worden voldaan aan de eisen voor wat betreft milieu, geluid, bodemkwaliteit etc. Voor deze situaties is de omvorming naar een plattelandswoning in het leven geroepen, omdat plattelandswoningen minder beschermd zijn tegen milieuoverlast, met name ten opzichte van het daar vroeger aan gekoppelde bedrijf. Aan de eisen voor omvorming naar een plattelandswoning kan wel worden voldaan.

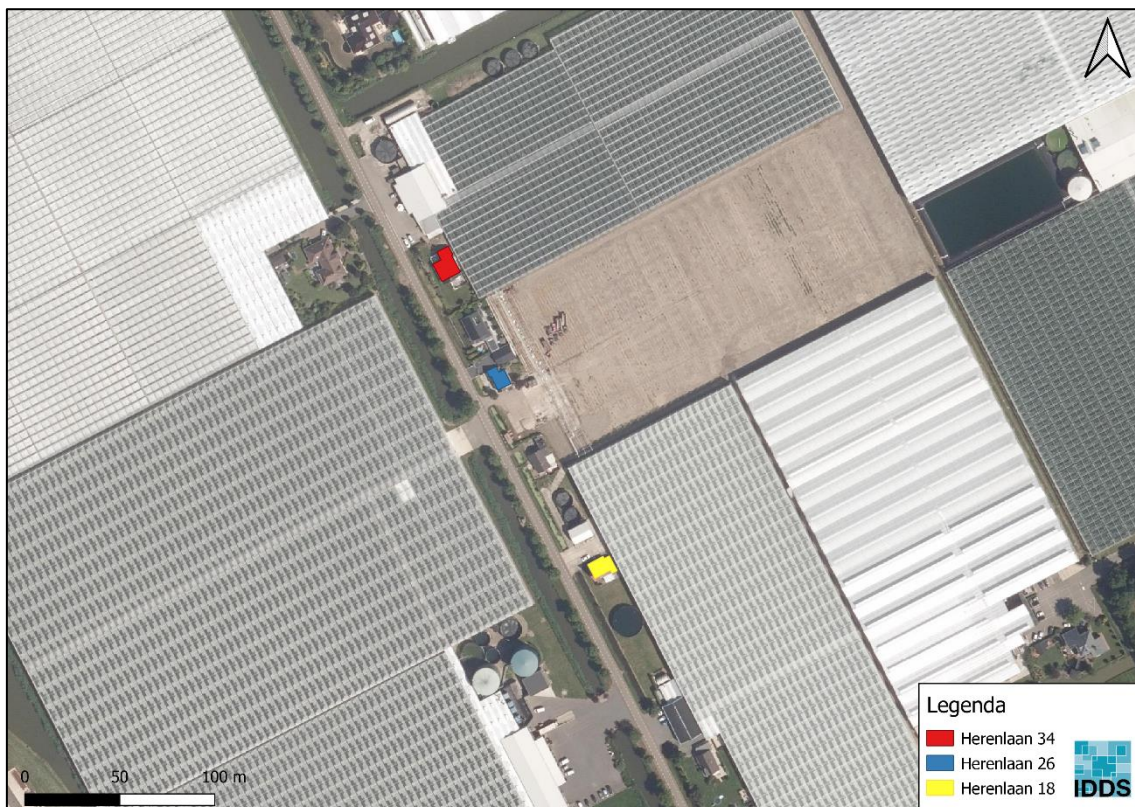
Het planvoornemen omvat de omzetting van de bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. Publiekrechtelijke bewoning van de woningen door derden wordt hierdoor mogelijk. De woningen kunnen daardoor aan derden worden verkocht.

Er is contact geweest met de gemeente Midden-Delfland over de omzetting van de bedrijfswoning in een plattelandswoning. Om een plattelandswoning binnen de richtafstand van bedrijvigheid te kunnen realiseren moet inzichtelijk worden gemaakt dat nabij de plattelandswoning een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. De gemeente beoordeelt naar aanleiding van deze ruimtelijke motivering of dat het geval is.

1.2 Ligging plangebied

Onderstaand is het plangebied weergegeven op de luchtfoto in relatie tot de directe omgeving. De bedrijfswoningen staan aan de Herenlaan in Maasland en zijn omringd door glastuinbouwbedrijven. Ten zuiden van het plangebied liggen een aantal woningen. Deze liggen langs de Westgaag.

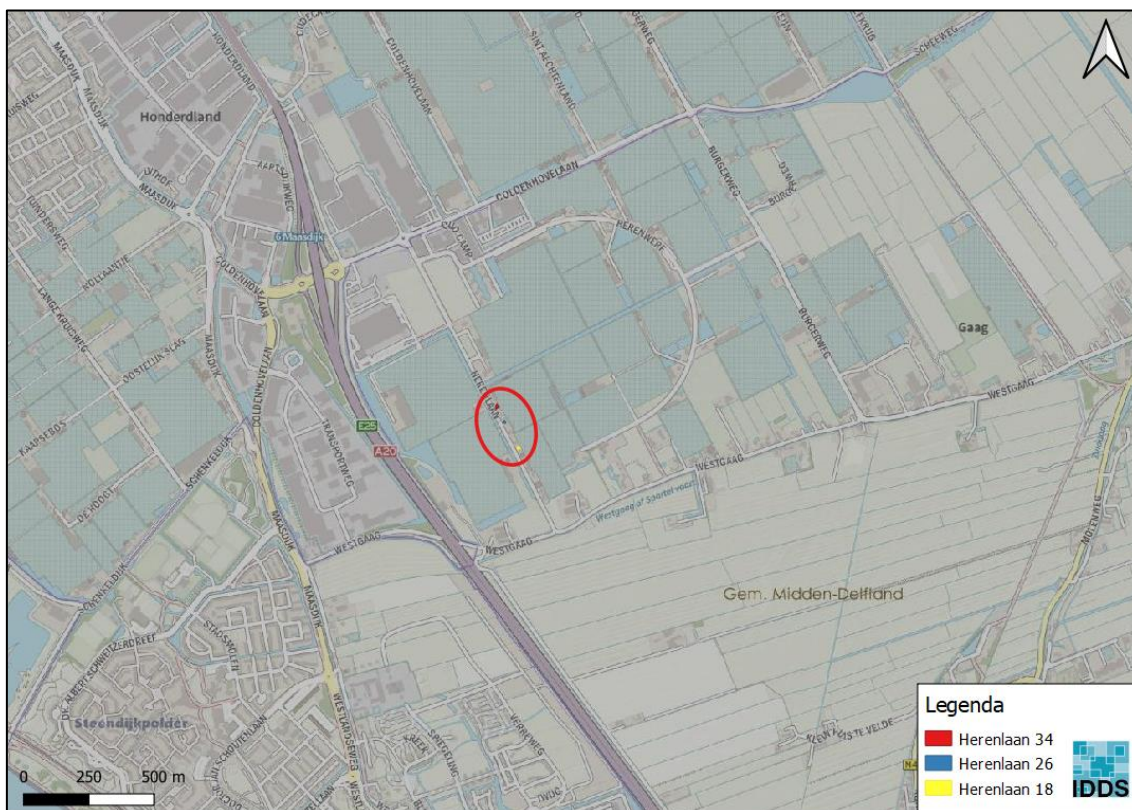
Ten noorden en westen liggen respectievelijk bedrijventerrein Coldenhovelaan en bedrijventerrein A20 Westland. De bedrijfswoningen liggen in het glastuinbouwgebied van Maasland. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van de bedrijfswoningen weergegeven.



Figuur 1: Aanduiding planlocaties op luchtfoto

Tabel 1: Gegevens locatie

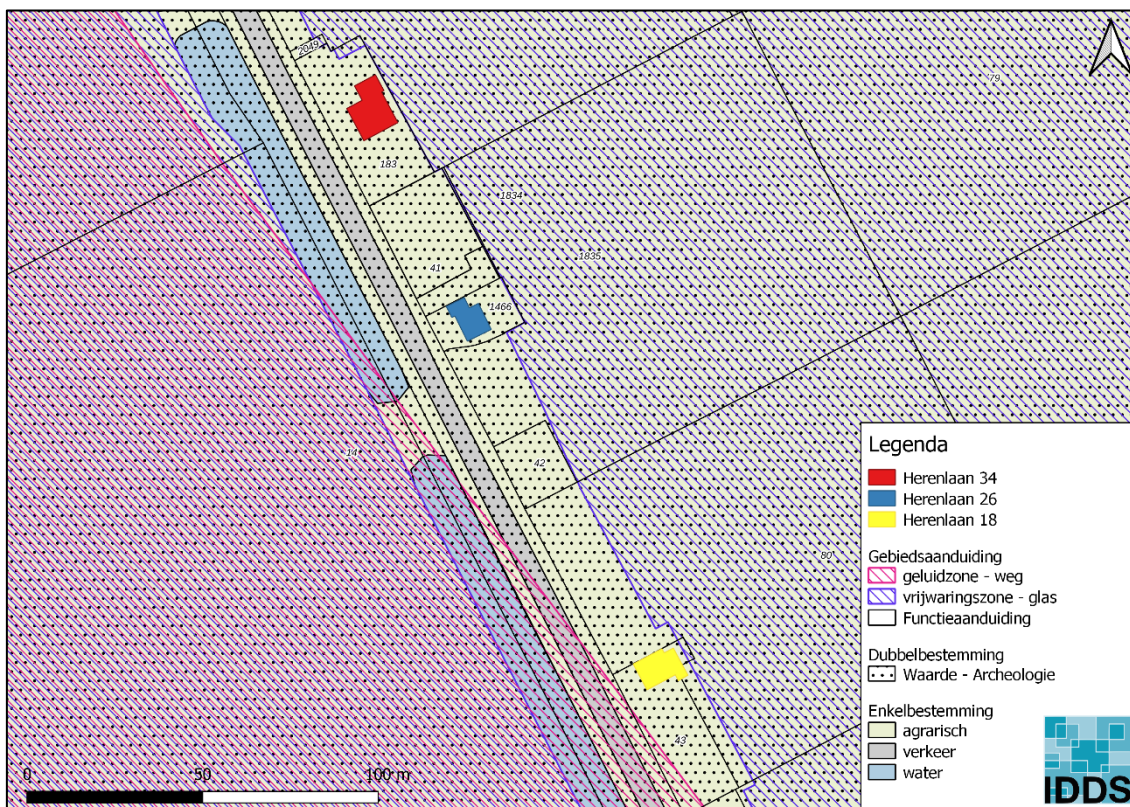
Plaats	Maasland
Locatie	Herenlaan 18, 26 en 34
Perceel	I.183, I.2049, I.1466, I.43,
Aanleiding onderzoek	Omzetting bedrijfswoningen in plattelandswoningen
Oppervlakte plangebied	Ca. 1.787 m ² (925 + 30 + 332 + 500 m ²)



Figuur 2: Ligging plangebied op topografische kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie (en de directe omgeving) is op dit moment het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' van kracht. Dit plan is vastgesteld op 18-05-2013 vastgesteld door de gemeente Midden-Delfland en onherroepelijk sinds 28-05-2013. Op onderstaande bestemmingsplanuitsnede zijn de bestemmingen binnen en rondom het plangebied weergegeven. De plangebieden hebben in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Daarnaast hebben de plangebieden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegewezen gekregen en hebben de plangebieden een functieaanduiding: 'specifieke vorm van archeologie- 1'.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' met aanduiding plangebieden

1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Bewoning van derden in de bedrijfswoningen is strijdig met het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. Door een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is het wel mogelijk om de bedrijfswoningen om te zetten in plattelandswoningen.

In het vigerende bestemmingsplan staan onder de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' (artikel 3.5.2) eisen beschreven waaraan moet worden voldaan om een agrarische bedrijfswoning om te kunnen zetten naar een plattelandswoning. De regels bestaan uit:

'Binnen de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – plattelandswoning' (sagt-pw) aan te brengen met als doel een bedrijfswoning te laten bewonen door derden op een kortere afstand dan 12,5 meter van het achterliggende glastuinbouwbedrijf en/of de woning niet gewijzigd kan worden in de bestemming Wonen vanwege milieu hygiënische bezwaren, waarbij vast dient te staan dat':

- 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;
- De woning niet langer noodzakelijk is als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- 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;
- d. Na het aanbrengen van de functieaanduiding geen grotere kavel bij de perceel eigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - e. voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid d tot en met p, r en s van dit plan; *(deze verwijzing hoort eigenlijk te zijn: artikel 3.2.2, lid e t/m q, s en t)*
 - f. Advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.
 - g. De wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit.

Om die reden kan door middel van een Wijzigingsprocedure worden gewerkt. Dit Wijzigingsplan voorziet daarin.

De dubbelbestemming Archeologie zorgt voor geen strijdigheid met het planvoornemen, aangezien er geen fysieke veranderingen/grondroerende werkzaamheden plaatsvinden.

Langs het plangebied ligt een gebiedsaanduiding 'Geluidszone – weg'. Hiervoor geldt dat er geen geluidsgevoelige objecten als benoemd in de Wet geluidshinder mogen worden gerealiseerd. Dit is enkel met een afwijking mogelijk als is aangetoond dat de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk is. Het plangebied valt buiten deze zone.

Opgemerkt wordt dat bij de woningen nr. 18 en 34 op het achterste deel van het perceel waarop de woning staat, de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – glas' is opgenomen, maar deze gronden liggen niet binnen dit wijzigingsplan.

In het vervolg is verder ingegaan op beleid en omgevingsonderzoeken en zijn verdere conclusies getrokken.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen. Uitsluitend de meest relevante beleidsstukken zijn hieronder opgesomd en getoetst. Veel beleidsstukken hebben dezelfde toetsing, aangezien het planvoornemen voorziet in een juridische en geen fysieke verandering. Volledigheidshalve zijn om die reden de relevantste beleidsstukken hieronder getoetst.

2.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Vanuit het NOVI werken verschillende verplichte plannen door. Het gaat daarbij onder andere om het Nationaal Waterplan, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Nationaal milieubeleidsplan etc.

In de Nationale omgevingsvisie staan een 21-tal opgaven voor de fysieke leefomgeving beschreven. Relevante opgaven voor de beoogde ontwikkeling zijn het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoefte, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en deels het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van nationaal belang.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is in 2012 vastgesteld en vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Mobiliteitsaanpak. Daarnaast vervangt de visie ook de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse landelijke beleidsdocumenten. Daarmee is de SVIR het totaaldocument voor het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau.

Van belang in de SVIR, is de grote mate van decentralisatie. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Enkele onderwerpen worden wel benoemd als nationaal belang. Die zijn geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

Het planvoornemen is niet strijdig met het nationaal beleid, zoals in de bovenstaande beleidsstukken staat beschreven. De ontwikkeling draagt bij aan de woningvoorraad van

Maasland en Midden-Delfland en sluit aan op de nationale opgaven vanuit de Nationale Omgevingsvisie.

Conclusie Nationaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

2.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 20 februari 2019 vastgesteld. Deze oorspronkelijke documenten worden gebruikt ter beschrijving van het provinciaal beleid, tenzij een latere wijziging van toepassing is.

Omgevingsvisie Zuid-Holland 2020

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In de omgevingsverordeningen worden geen regels beschreven die direct op wonen slaan.

Wel staan een aantal verordeningen beschreven die slaan op bestemmingsplannen. Er wordt wat vermeld over ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, Ke-contour Schiphol, NNN, bescherming landgoed- en kasteelbiotoop en ontheffing op natuur. Dit zijn onderwerpen die betrekking hebben op het plangebied en planvoornemen.

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, onder de volgende ruimtelijke voorwaarden:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - a) zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - b) het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
3. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

In deze verordening staat beschreven dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er moet dan worden gekeken naar de behoefte van de te bouwen woningen en de locatie ervan. Hierin wordt gestreefd naar locaties binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Daarnaast wordt er allereerst gestreefd naar inbreiding, herstructurering en transformatie binnen dat gebied. Als dat niet mogelijk is, wordt pas gekeken naar ontwikkeling buiten stads- en dorpsgebied.

Artikel 6.15: Glastuinbouwgebied

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.
5. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaten die niet behoren tot de keten glastuinbouw voor zover:
 - o het gronden betreft binnen de glastuinbouwgebieden Glasparel en Knibbelweg Oost, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II; en
 - o de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt met toepassing van efficiënt en meervoudig grondgebruik door een combinatie met glastuinbouw.

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

De Omgevingsvisie zet in op het beter benutten van bestaand dorps- en stadsgebied. Het beter benutten van de ruimte omvat verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformaties. Onderdeel van het beter benutten van stedelijke ruimte is de eerder benoemde ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een belangrijk aspect, met name om landelijk gebied te kunnen

behouden en functies en activiteiten beter met elkaar in verband te brengen.

Daarnaast zet de provincie in op de zorg voor voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen, waarin met name woningen voor de huursector worden benoemd. De provincie Zuid-Holland heeft ook de ambitie om alle woningen in 2035 CO₂-neutraal te maken en vóór 2050 klimaat robuust te zijn ingericht en ingepast. De provincie is dan ook terughoudend als het gaat om de realisatie van woningen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied.

Het planvoornemen is niet in strijd met de Omgevingsvisie. Alhoewel het planvoornemen buiten bestaand dorps- en stadsgebied wordt gerealiseerd, vindt er enkel een verandering binnen bestaande bebouwing plaats. Het planvoornemen is niet onderhavig is aan de ladder van duurzame verstedelijking aangezien het om geen nieuwbouw van woningen gaat en minder dan 12 woningen betreft. Daarnaast draagt het planvoornemen bij aan de aanbod van woningen voor Maasland en omgeving.

Wat betreft de verordeningen wordt geconcludeerd:

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

Het planvoornemen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. Het planvoornemen betreft bestaande woningen die worden omgezet naar plattelandswoningen. Feitelijk vindt geen fysieke verandering plaats.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

In de verordening staat vermeld dat de ontwikkeling moet worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking en dat er wordt gestreefd naar locaties binnen bestaand stedelijk stads- en dorpsgebied. Hier wordt met het planvoornemen aan voldaan.

Artikel 6.15: Glastuinbouwgebied

In de verordening staan regels betreffende de glastuinbouw. Onder lid 5 staat beschreven dat ruimtelijke ontwikkelingen in afwijking van lid 1 mogelijk zijn als het plangebied binnen glastuingebied ligt zoals verbeeld op kaart 11 in bijlage 2 van de verordening. Het plangebied ligt hierbinnen. Lid 1 beschrijft dat de gronden binnen de op kaart 11 aangewezen gebieden alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toelaat.

De bedrijfswoningen worden omgezet naar plattelandswoningen. Er vindt geen nieuwbouw plaats en daarmee geen ruimtelijke ontwikkeling. Deze bedrijfswoningen zijn vanuit oorsprong gegroeid op deze plek. Met het plan wordt enkel iets planologisch mogelijk gemaakt. Het planvoornemen is daarom niet strijdig met de verordening.

Vanuit de verordeningen blijkt dat er geen bezwaren zijn betreffend stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten. Het plangebied bevindt zich niet op gronden die beschermd zijn voor landschappelijke waarden. Bovenstaand is beschreven dat het plan niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit. Geconcludeerd wordt dat dit ook geldt voor landschappelijke aspecten.

Conclusie Provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het Provinciale beleidskader.

2.3 Regionaal beleid

Voor het regionaal beleid geldt dat hieraan is getoetst in het geldende bestemmingsplan en daarom niet noodzakelijk voor dit Wijzigingsplan is om opnieuw aan te toetsen.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen is niet strijdig met het regionale beleid, zoals aangetoond in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden'.

Conclusie Regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het Regionale beleidskader.

2.4 Gemeentelijk beleid

Voorwaarden uit het bestemmingsplan

Zoals aangegeven dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgesteld in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' onder artikel 3.5.2 om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken. In onderstaande tabel zijn die voorwaarden weergegeven, evenals de motivering dat hieraan wordt voldaan.

Tabel 2: Voorwaarden en oplossingen voor de functiewijziging (artikel 3.5.2 van bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden')

	Het Bevoegd gezag is bevoegd te wijzigen van bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' in 'Wonen' waarbij vast dient te staan dat:	Toepassing
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;	De bedrijfsvoering is overgenomen door Westzicht Vastgoed. Achter Herenlaan 26 en 34 is door Westzicht Vastgoed in 2020 een nieuwe kas gerealiseerd.
b.	De woning niet langer noodzakelijk is als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;	Er is al een agrarische bedrijfswoning aanwezig waarin de eigenaar van het glastuinbouwbedrijf woonachtig is. Dit betreft de woning aan Herenlaan 10. De bedrijfswoningen aan de Herenlaan 18, 26 en 34 zijn daarom niet meer noodzakelijk als agrarische bedrijfswoning.
c.	De woning zodanig gelegen is dat door de aanwezigheid van de woning op zich, dan wel situering van de bijbehorende gronden de glastuinbouwverkeveling in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige	De richtafstand die in de VNG-publicatie staat beschreven is een afstand van 10 meter tussen de gevel van de woning en de eerste perceelgrens van het bedrijf. De woningen staan dichterbij. Herenlaan 34 ligt op ca. 2 meter, Herenlaan 26 op ca. 10 meter en Herenlaan 18 op ca. 5 meter van glasopstanden. De glastuinbouwdeskundige geeft aan dat de gemeente moet bepalen of de woning wenselijk is en of ter plekke sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het wijzigingsplan is onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wel dient te worden geborgd dat ingeval van toekenning van een

		plattelandstatus de achterliggende glastuinbouwondernemer een eventuele vernieuwing van glasopstanden op dezelfde voet kan plaatsen.
d.	Na het aanbrengen van de functieaanduiding geen grotere kavel bij de perceel eigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m ² , waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;	Er is geen kavel groter dan 1.000 m ² .
e.	Voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid e tot en met t van dit plan, met uitzondering van r	e: er wordt voldaan aan de bouw- en goothoogte, er vindt geen fysieke verandering plaats. f: er wordt voldaan aan inhoud plus bijgebouwen g: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks. h: hier wordt aan voldaan. Er verandert fysiek niks. i: hier wordt aan voldaan. Er verandert fysiek niks. j: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks. k: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks. l: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks. m: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks. n: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks. o: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks. p: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks. q: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks. s: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks. t: hieraan wordt voldaan. Er verandert fysiek niks.
f.	Advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige	Dit is in paragraaf 4.9 (Watertoets) verantwoord en onder paragraaf 4.1 (bedrijven en milieuzonering) nader onderbouwd met de reactie van de glastuinbouwkundige.
g.	De wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en waterstaatkundige bezwaren stuit.	Onder het provinciale beleid is aangetoond dat er geen bezwaren zijn op het gebied van natuur- en landschappelijke aspecten en stedenbouwkundige aspecten. Onder paragraaf 4.7 is onderbouwd dat het plangebied niet op cultuurhistorische waarden stuit en onder paragraaf 4.9 is onderbouwd dat er geen bezwaren zijn vanuit het oogpunt van water.

Omgevingsvisie 1.0 Midden Delfland (2021)

De omgevingsvisie is een volwaardige visie die gebaseerd is op bestaand beleid en bestaande beleidsvisies, aangevuld met een aantal grote ontwikkelingen die op Midden-Delfland afkomt en opgaven waar de regio voor staat. Denk daarbij aan energietransitie, klimaatadaptatie, woningbouwplannen, ambities uit de visie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland en infrastructurele projecten.

De omgevingsvisie is tot stand gekomen met behulp van experts binnen de gemeentelijke organisatie. Bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en regionale partners waren betrokken bij de totstandkoming van het beleid waarop de omgevingsvisie is gebaseerd.

In de omgevingsvisie zijn per thema een aantal opgaven beschreven waaraan gewerkt gaat worden. Een aantal relevante opgaven voor de volgende thema's zijn:

1. Wonen: Kwalitatieve opgave om rustige, dorpse woonmilieus te realiseren en dit zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied inpassen. Samenstelling van de woningvoorraad afstemmen op een goede balans woningcategorieën en kwalitatief benaderen.
2. Agrarische sector: In stand houden van een kleinere, maar economisch vitale en toekomstbestendige agrarische sector, vrijkomende agrarische bebouwing een passende nieuwe invulling geven en het aangaan van functionele combinaties met

recreatie en natuur.

3. Vestigingsklimaat: Behouden kwaliteit als groen en open gebied om binnen de regio aantrekkelijk te blijven voor bedrijven en bewoners.

Verder staat in de omgevingsvisie beschreven dat de woningopgave aansluit op de woningbehoeften. In de verstedelijkte regio is er voornamelijk vraag naar rustige dorpse woonmilieus. De ambitie is om deze zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied in te passen.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen sluit aan op de ambities en opgaven in de omgevingsvisie. Aangezien de verandering plaatsvindt binnen bestaande bebouwing en op terrein van landbouwgronden kan worden uitgegaan van bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen sluit naadloos aan op de opgaven van agrarische sector die onder andere bestaat uit het geven van een passende nieuwe invulling van vrijkomende agrarische bebouwing.

Conclusie Gemeentelijk beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

3. Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

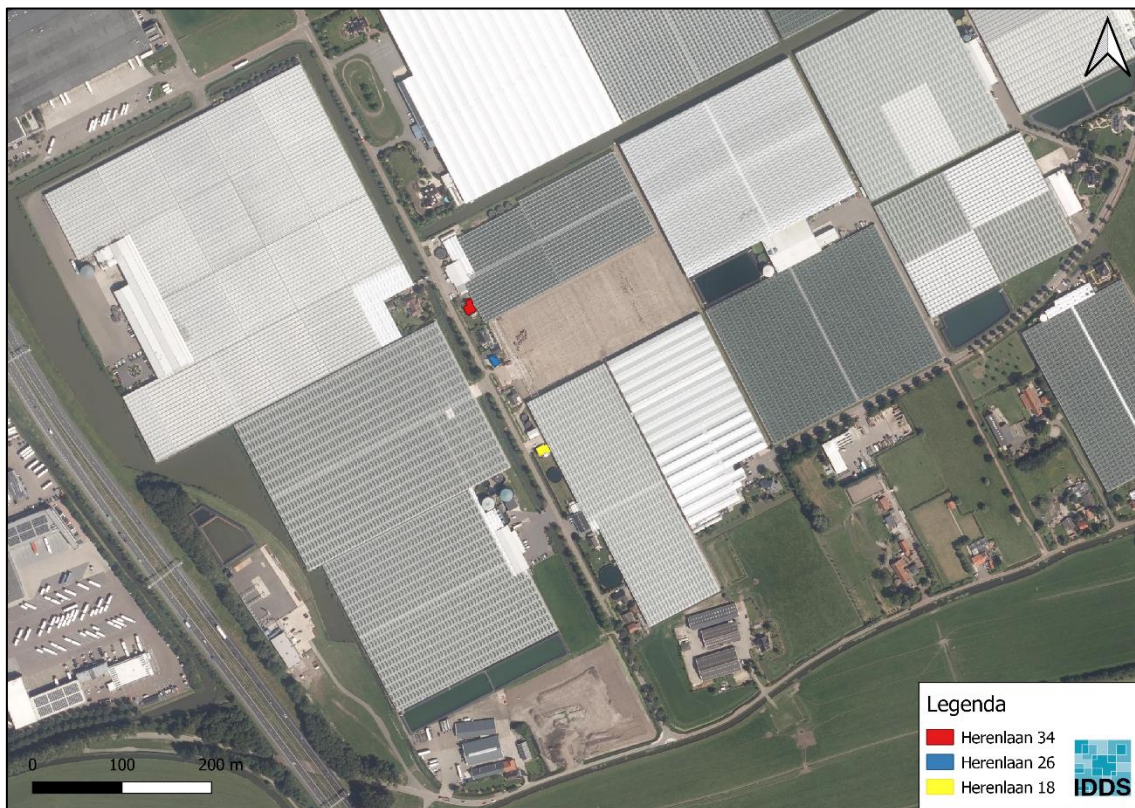
Het planvoornemen bestaat uit het omzetten van drie bestaande bedrijfswoningen in plattelandswoningen. De bedrijfswoningen worden in de huidige situatie namelijk niet meer als agrarische bedrijfswoning gebruikt.

De glastuinbedrijven behorende bij Herenlaan 18, 26 en 34 zijn in de loop van de jaren aangekocht door Westzicht Vastgoed BV. Bij de aankoop van de glastuinbouwopstand bij Herenlaan 34 was het vastgoedbedrijf niet geïnteresseerd in de bedrijfswoning die aan de glastuinbouw verbonden was (omdat ze al woningen in bezit hadden). Door de aankoop werd de binding tussen bedrijf en (bedrijfs)woning verbroken. Voor Herenlaan 18 en 26 geldt dat deze bedrijfswoningen in eigendom zijn van een persoon die verbonden is met het achterliggende glastuinbouwbedrijf. Echter is deze al voorzien van en woonachtig in een agrarische bedrijfswoning op de locatie Herenlaan 10. Doordat de binding werd verbroken kan voor de bedrijfswoningen een andere functie worden overwogen.

Omdat de voormalige bedrijfswoningen hun functie als woonruimte behouden, zou een functieverandering naar burgerwoning een logische stap zijn. Echter, kenmerkend voor bedrijfswoningen is dat ze onderdeel uitmaken van het bedrijf waartoe ze behoren en dat de richtafstanden die normaal gelden tussen (de gevel van) een woning en (de uiterste perceelgrens van) een bedrijf in dit soort situaties niet haalbaar zijn. Om nu te voorkomen dat dergelijke woningen leeg komen te staan omdat ze niet kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat door de (milieu)overlast van het bedrijf, is de figuur van de plattelandswoning in het leven geroepen. Hoewel de binding tussen woning en bedrijf verloren is gegaan, geldt voor een plattelandswoning dat planologisch gezien nog wél van deze binding wordt uitgegaan. Dat betekent dus dat voor een plattelandswoning minder strenge eisen gelden dan voor een burgerwoning. Let wel: dit geldt alleen voor de inrichting waarmee in het verleden de binding bestond als bedrijfswoning. Ten opzichte van andere inrichtingen dient de plattelandswoning wel beschermd te worden tegen potentiële overlast, als ware het een burgerwoning. Zie bijvoorbeeld ook uitspraak 201600112/1/A1 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Woudrichem, 5 oktober 2016).

Voor de woningen aan de Herenlaan 18, 26 en 34 wordt dus ingezet op een wijzing van bedrijfswoning naar plattelandswoning, omdat een wijziging naar burgerwoning niet haalbaar is gegeven de richtafstand tot de voormalige bedrijvigheid.

Voor de 'nieuwe' plattelandswoningen dient wel aangetoond te worden dat zij een aangenaam woon- en leefklimaat hebben ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten van het *nieuwe* bedrijf, omdat het voormalige bedrijf feitelijk opgehouden heeft te bestaan met de aankoop van Westzicht Vastgoed.



Figuur 4: Plangebieden

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door de omzetting van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen vindt er geen verandering plaats in de verkeersbewegingen. De woningen blijven immers in gebruik als woningen. Het planvoornemen zorgt voor geen belemmering voor de verkeerssituatie aangezien er niks in de verkeerssituatie verandert.

Parkeren

Parkeren zal in de nieuwe situatie gelijk blijven aan de oude situatie. In de parkeernota 'parkeernormen Midden-Delfland' worden voor een vrijstaande woningen 1,7 parkeerplaatsen gerekend. In de huidige situatie wordt er op het terreinen voor de bedrijfswoningen geparkeerd, waar voldoende plaats is voor minimaal twee auto's. Parkeren vormt voor geen belemmering voor de functiewijziging.

4. Milieuaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

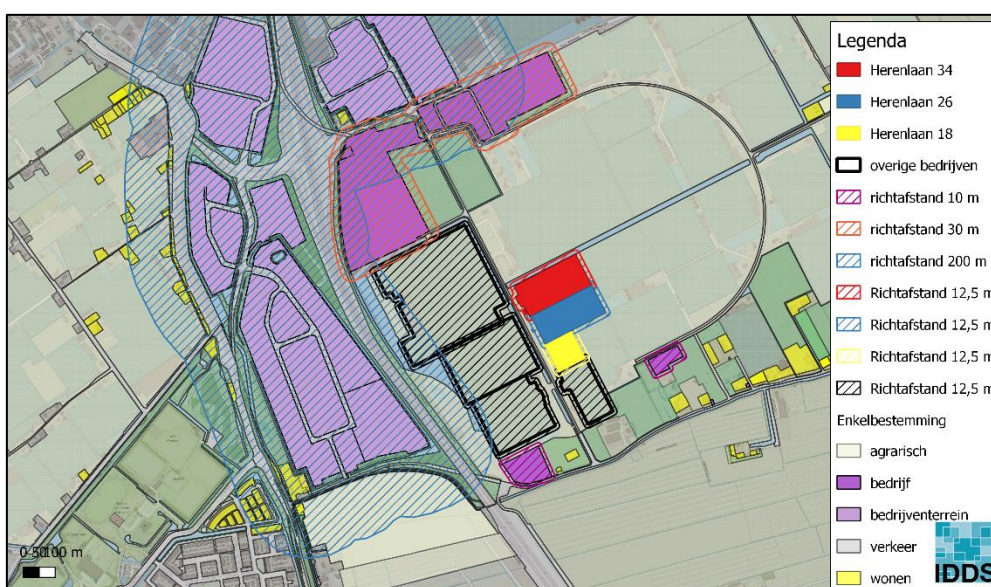
Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar ook het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies.

Beoordeling planvoornemen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van relevante bedrijven in de nabije omgeving. Zoals ook valt op te maken uit de onderstaande figuur kenmerkt de omgeving van het plangebied zich als gemengd gebied met meerdere bedrijven. Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van (plattelandswoningen, woonlinten en woonwijken geldt op grond van de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" milieucategorie 2. Uitgaande van gemengd gebied geldt tussen een woning en bedrijfsbestemming in dat geval een richtafstand van 10 meter (voor geur 0m, stof 0m, geluid 10 m en gevaar 0 m). Geluid vormt daarmee het maatgevende hinderaspect voor deze afstand. Aangezien bij woningen 2,5 meter vergunningsvrij aangebouwd mag worden wordt een afstand van 12,5 meter gehanteerd voor plattelandswoningen ten opzichte van omliggende bedrijven.

Om mogelijk te maken dat derden in de voormalige bedrijfswoning kunnen wonen, binnen de 12,5 meter afstand van het juridisch verbonden bedrijf, moet voldaan worden aan de afwijkingsregels in artikel 3.5.2 van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning wordt dit mogelijk gemaakt.



Figuur 5: Afstand tot omliggende bedrijventerreinen (milieuzonering)

Toekomstige situatie

Op onderstaande afbeelding is de richtafstand van 12,5 meter als buffer ingetekend ten opzichte van het toekomstige bedrijf Westzicht Vastgoed. De functie van het bedrijf verandert niet, het blijft een agrarisch bedrijf. Wel staan alle drie de plattelandswoningen binnen deze richtafstand van 12,5m.

Beoordeling goed woon- en leefklimaat: geur, luchtkwaliteit en geluid

Feit blijft dus dat aangetoond moet worden dat een goed woon- en leefklimaat geborgd is, waarbij niet alleen naar de omliggende bedrijvigheid wordt gekeken maar ook naar omliggende milieuaspecten. Zie daarvoor de rest van dit hoofdstuk. In het bijzonder wordt daarbij aandacht geschonken aan potentiële geuroverlast en luchtkwaliteit (omdat de Wet plattelandswoningen zich oorspronkelijk met name richtte op de situatie van bedrijfswoningen behorend bij veehouderijen) en geluid, omdat dat één van de meest bepalende hinderaspecten is in het algemeen.



Figuur 6: Toekomstige situatie (Westzicht Vastgoed)

Op verdere afstand bevinden zich een paardenpraktijk en een grondverzetbedrijf. Echter liggen deze bedrijven op een dermate grote afstand (respectievelijk 230 en 300 meter) dat deze niet voor belemmering zorgen voor het planvoornemen.

Advies glastuinbouwkundige

Er is overleg geweest met de glastuinbouwkundige over de ontwikkeling. De glastuinbouwkundige geeft in zijn reactie aan dat alle drie de woningen dichterbij dan 12,5 meter bij het achterliggende bedrijf liggen. Er moet worden aangetoond dat er sprake is van een voor burgers aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is bevestigd door de Raad van State in

2015. In dit kader is er een VNG richtlijn voor milieufstanden en die houdt 10 meter als richtlijn aan (voor geluid). Hier is de afstand echter minder dan 10 m. Ook moet er geborgd worden dat er in geval van toekenning van een plattelandstatus de achterliggende glastuinbouwondernemer een eventuele vernieuwing van de glasopstanden op dezelfde (betonnen) voet kan plaatsen.

Voor een burgerwoning geldt een afstand van 12,5 meter. In deze paragraaf is aangetoond dat per woning wel voldaan wordt aan de richtafstanden van 0 meter voor geur, stof en gevaar. Voor geluid geldt een richtafstand van 10 meter. Dat de plattelandswoningen op kortere afstand van het voormalig daaraan verbonden bedrijf staan is evident, historisch zo gegroeid en nu juist waarom deze aanvraag toeziet op legalisering door middel van de figuur van de plattelandswoning (en niet een burgerwoning). Zie hierna voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Met de planologisch-juridische verandering van de bedrijfswoningen in plattelandswoningen wordt niemand in zijn belangen geschaad omdat een plattelandswoning juridisch gezien nog als een onderdeel van het bedrijf wordt gezien. De (milieu)hinder van het bedrijf is daarom juridisch niet relevant voor de plattelandswoningen en de nieuwe bewoners/eigenaren accepteren zijn geacht dit te accepteren. Het bedrijf ondervindt dus geen beperking door de omzetting. De glastuinbouw blijft behouden en kan verder met zijn bedrijvigheid. Daarnaast zorgen de plattelandswoningen ook niet voor negatieve ontwikkelingen op omliggende woningen, bedrijven etc.

Bij verkoop van het glastuinbouwbedrijf achter de woning Herenlaan 34 is de volgende erfdienstbaarheid afgesproken ten laste van de woning Herenlaan 34. Deze erfdienstbaarheid zal bij eventuele verkoop dus aan rechtsopvolgers worden opgelegd.

“Ten behoeve van het hierbij verkochte (glastuinbouwlocatie) als heersend erf en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekende gemeente Maasland, sectie I, nummer 184 (gedeeltelijk) als dienend erf (woning Herenlaan 34):

Het recht tot het volledig mogen uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf in de ruimste zin van het woord (inclusief chemische en biologische gewasbescherming), alsmede het recht tot het hebben, aanleggen, gebruik, in stand houden en zonodig vernieuwen van elke vorm van belichting, één en ander zodanig dat hiervoor wel de benodigde scherm- en verduistering installaties zullen worden aangelegd, conform de wettelijke casu quo landelijke normen casu quo richtlijnen / voorschriften.”

Voor de woningen Herenlaan 18 en 26 zal een dergelijk artikel eveneens als voorwaarden worden opgenomen in een volgend huurcontract of bij een eventuele verkoop als erfdienstbaarheid of kettingbeding.

Ter verduidelijking van deze alinea. De voormalige glastuinbouwondernemer, de heer Van der Meijs, woont in de woning Herenlaan 34. De huidige glastuinbouwondernemer, Westzicht, is eigenaar van de woningen Herenlaan 18 en 26. Deze partij kan dus bij verhuur of eventuele toekomstige verkoop eenvoudig zorgdragen voor deze juridische borging.

4.2 Geluidhinder

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een (akoestisch) acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook ligt het plangebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeerslawaai).

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen voorziet enkel in een omzetting van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. In de algemene regels voor woningen zijn woningen onder de Wet Geluidhinder als geluidgevoelig object aangewezen. Daarom dient in te worden gegaan op geluid om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Industrielawaai

Nabij het plangebied bevinden zich geen dermate geluidgevoelige geluidsbronnen die voor hinder zorgen voor de nieuwe plattelandswoningen. Er bevinden zich enkele bedrijven, zoals een handelskwekerij, een paardenpraktijk en een grondverzetbedrijf. Deze bedrijven bevinden zich op grote afstand van het plangebied en veroorzaken geen geluidhinder voor de woningen.

WKK- en stookinstallaties

Voor omliggende glastuinbouwbedrijven met een WKK-installatie geldt dat deze op voldoende afstand liggen van het plangebied en geen hinder veroorzaken. Het dichtstbijzijnde ketelhuis bij Herenlaan 18 ligt op circa 60 meter, voor Herenlaan 26 en 34 betreft dit respectievelijk circa 122 en circa 50 meter. In de huidige situatie is daar ook geen overlast van.

Belangrijke toevoeging is dat de warmte (en elektra) primair geproduceerd worden van de ketel- en WKK-installatie bij de locatie Herenlaan 3. De overige ketels vormen een back-up als dat nodig is. Het meest geluid zal daarom ontstaan aan de overkant van de Herenlaan.

Laad en losplekken

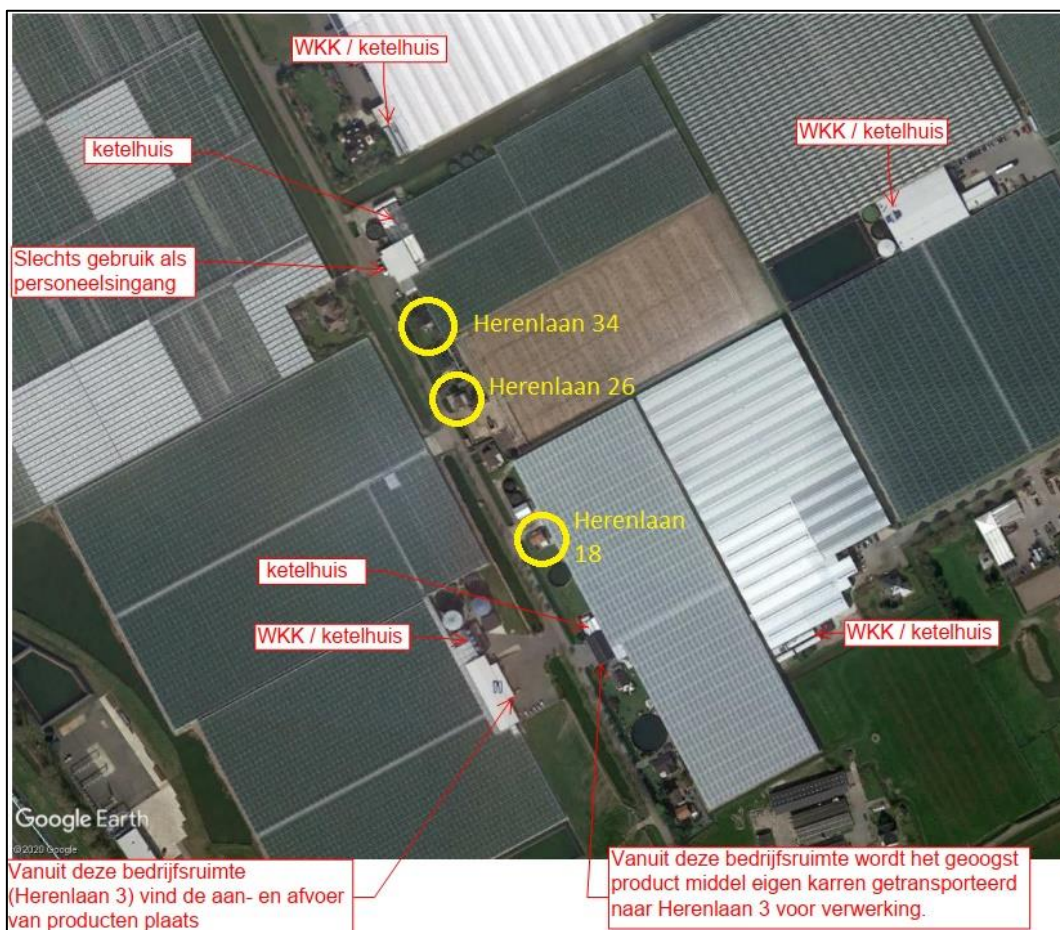
Ondanks dat bij elke woning een oprijlaan richting de kassen ligt, vinden daar niet de transportbewegingen plaats. Op onderstaande afbeelding is te zien dat het gebouw ten noorden van de Herenlaan 34 enkel als ingang dient voor personeel. Daarbij vinden geen zware vervoersbewegingen plaats.

Ter hoogte van Herenlaan 3, ten zuidwesten van Herenlaan 18, vindt de aan- en afvoer van producten plaats. Ten zuiden naast Herenlaan 18 worden vanuit de bedrijfsruimte geoogste producten naar de Herenlaan 3 vervoerd middels eigen karren van het bedrijf. Om de geluidbelasting van verkeersbewegingen van en naar Herenlaan 3 (direct ten zuiden van Herenlaan 18) in beeld te krijgen, is opgevraagd bij de glastuinbouwondernemer hoeveel verkeer er verdeeld over de dag aan- en afrijdt.

Tabel 3: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Omschrijving	Frequentie	Periode		
		06.00 – 19.00	19.00 – 22.00	22.00 – 06.00
Licht verkeer	Per week	15-20	0	0
Middelzwaar verkeer	Per jaar	25-30	0	0
Zwaar vrachtverkeer	Per jaar	7-12	0	0

Er vindt alleen overdag transport van en naar het bedrijf plaats, waarvan het merendeel met personenauto's, bestelauto's en kleine vrachtwagens. Vrachtwagens met 2 of meer assen, en/of aanhangers en trekkers met oplegger komen in totaal 32-42 keer per jaar richting het bedrijf. In het Activiteitenbesluit Milieubeheer staat onder artikel 2.17, lid 6 genoemd welke geluidvoorschriften gelden voor glastuinbouwbedrijven binnen een glastuinbouwgebied. Daarbij staat onder b) aangegeven dat "de in de periode tussen 06.00 uur en 19.00 uur in tabel 2.17g opgenomen maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten.



Figuur 7: WKK- en stookinstallaties en transport t.o.v. Herenlaan 18, 26 en 34

Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat de nieuwe bedrijvigheid van Westzicht Vastgoed en de daarmee gepaard gaande geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Feitelijk wordt de bedrijfsvoering voortgezet zoals in de historische situatie (toen de bedrijfswoningen nog onderdeel uitmaakten van het voormalig daarbij behorende bedrijf) en is er ten opzichte van die situatie geen sprake van verslechtering

van de akoestische situatie.

Wegverkeerslawaaï

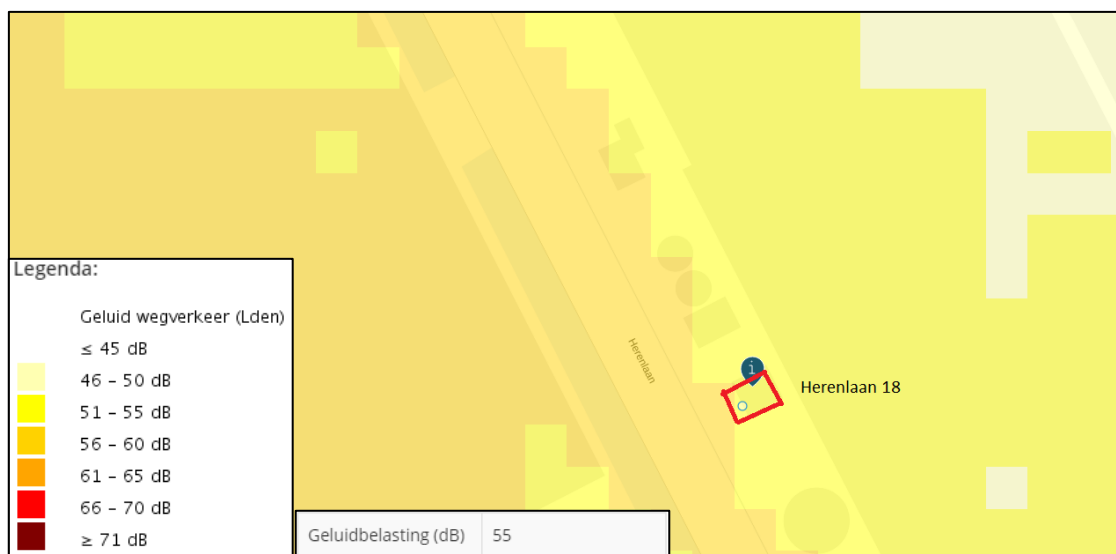
Wat betreft het wegverkeer direct langs de woningen wordt geconcludeerd dat er geen hinder van de weg afkomstig is. Volgens de Wet Geluidhinder is het noodzakelijk akoestisch onderzoek uit te voeren bij de realisatie van geluidgevoelige objecten bij wegdelen met een minimale snelheid van 50 km/h. De wet gaat ervan uit dat het een autoweg, waarvoor een maximale snelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweeg brengt.

Aangezien met het beoogde plan geen geluidgevoelig object wordt toegevoegd en enkel wordt voorzien in de planologische omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

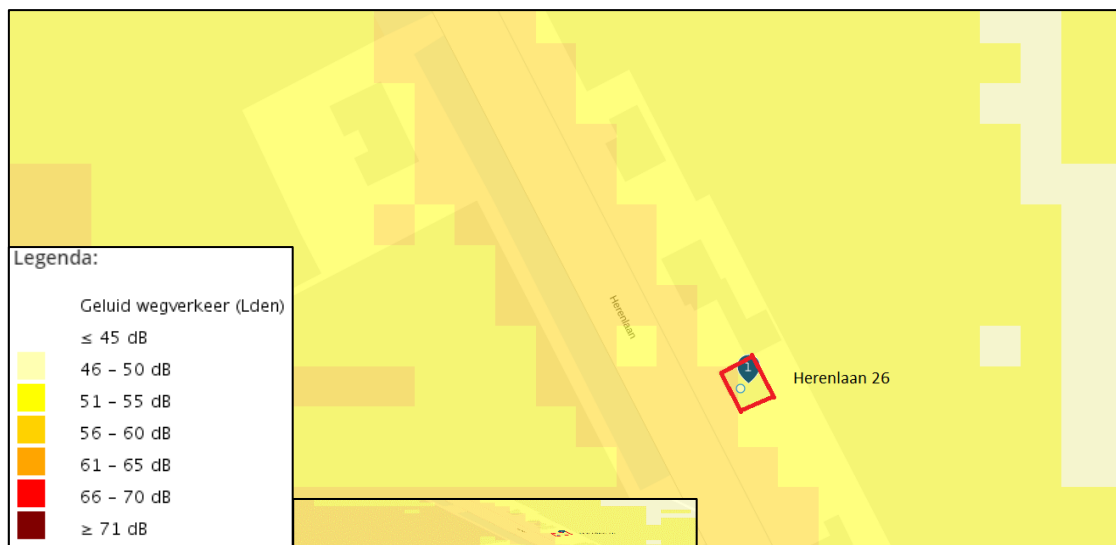
Met de planologische omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning ontstaan geen veranderingen in geluidoverlast vanaf de weg, vervoersbewegingen van en naar de woning en veranderingen in type vervoer plaats. Het feitelijke gebruik van de woning blijft hetzelfde. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van wegverkeerslawaaï.

Onderstaand is een uitsnede ingevoegd van het huidige geluid van wegverkeer in Nederland, van de Atlas Leefomgeving. Op de uitsneden is te zien dat er een uiterlijke geluidsbelasting is tussen de 56 en 50 dB op de Herenlaan zelf. Op de locaties van de woningen is dat anders. Voor Herenlaan 34 is dit 54 dB op de woning, voor Herenlaan 26 is dit 55 dB en voor Herenlaan 18 is dit 55 dB. Echter vindt geen verandering van geluidbelasting op de gevel van de woning plaats ten opzichte van de huidige situatie.

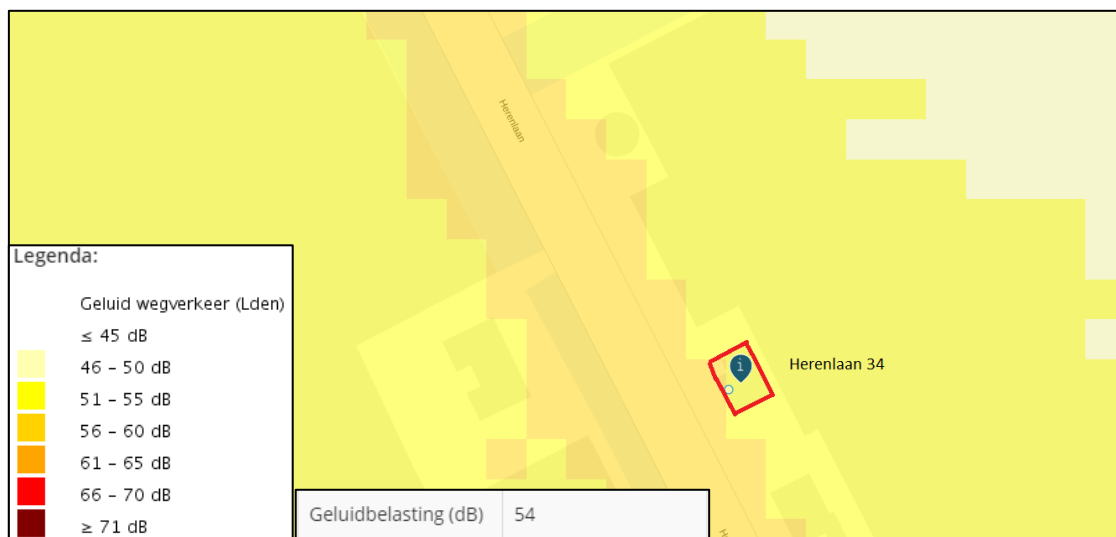
In het vigerende bestemmingsplan staat vermeld dat over het algemeen een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB is toegestaan. Gelet op de resultaten van de Atlas Leefomgeving wordt gesteld er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefgebied wat betreft het aspect geluid. De maximale geluidsbelasting van de Herenlaan op de woningen is 55 dB.



Figuur 8: Atlas Leefomgeving Herenlaan 18



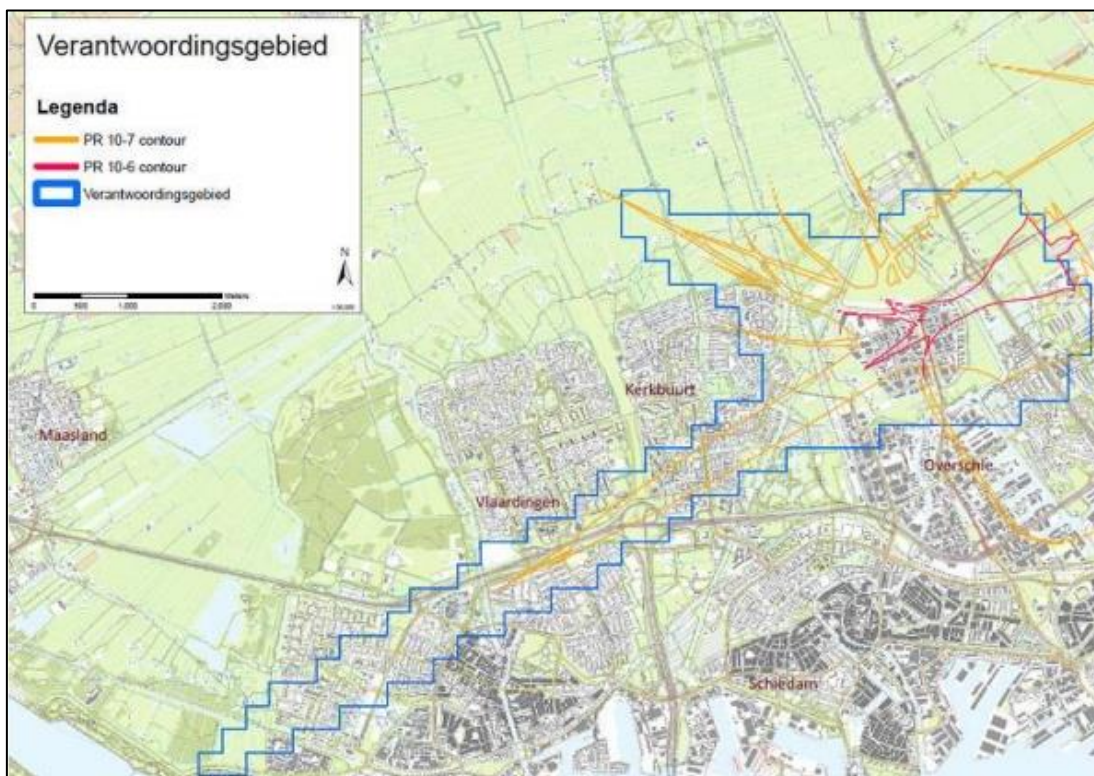
Figuur 9: Atlas Leefomgeving Herenlaan 26



Figuur 10: Atlas Leefomgeving Herenlaan 34

Luchtverkeer

Het plangebied ligt buiten de contouren van het Luchthavenbesluit Rotterdam The Hague Airport (de dichtstbijzijnde luchthaven). Ook ligt het ruim buiten de contouren uit het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol. Er is geen belemmering van geluid vanuit luchtverkeer. Onderstaande afbeelding toont aan dat heel Maasland buiten de verantwoordings- en beperkingsgebieden liggen zoals opgenomen in het Luchthavenbesluit Rotterdam The Hague Airport.



Figuur 11: Beperkingsgebieden Luchthavenbesluit Rotterdam – The Hague Airport

Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen railverbinding voor treinverkeer. Het planvoornemen ondervindt geen geluidhinder van railverkeer.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid voor geen belemmering zorgt voor het planvoornemen. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek is niet benodigd, aangezien er geen fysieke veranderingen plaatsvinden en daarmee geen veranderingen plaatsvinden op het gebied van geluid. Ook vinden er geen relevante veranderingen plaats in de bedrijfsvoering vlakbij de woningen en verslechtert de akoestische situatie als gevolg daarvan niet.

Conclusie geluidhinder

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Ter plaatse van de woningen blijft een (akoestisch) goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Tabel 4: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5}	25	Jaargemiddelde concentratie

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AmvB en Regeling niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

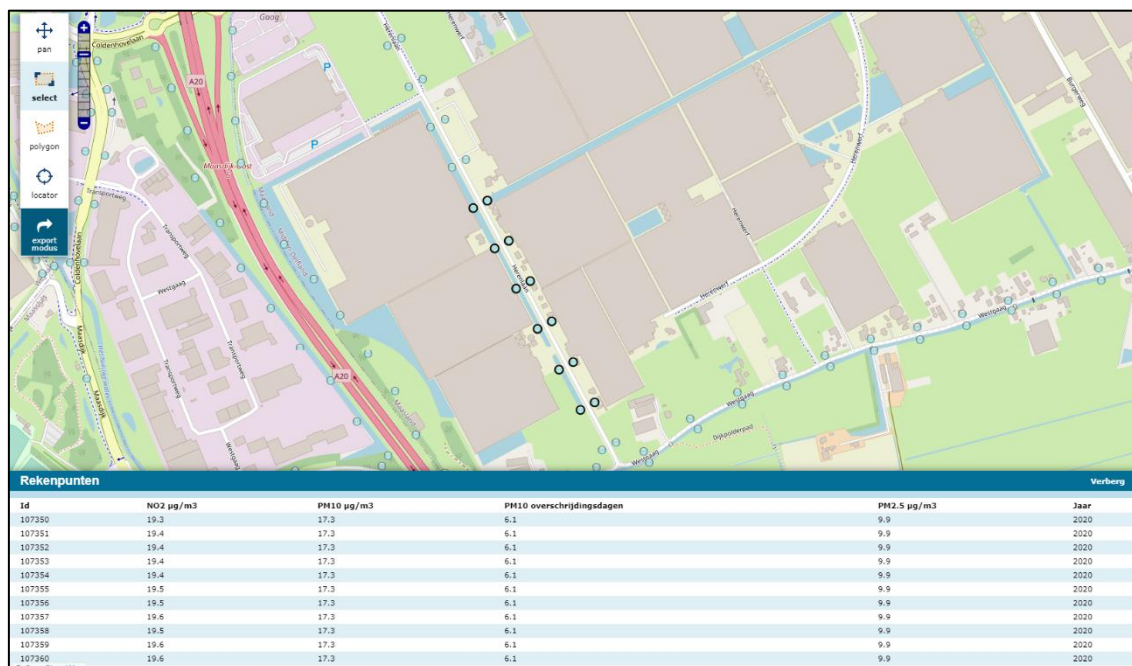
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan worden gesteld dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020.



Figuur 12: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool) rond plangebied

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de Herenlaan nabij het plangebied voor de voorgenoemde stoffen achtereenvolgens maximaal 19,7 en 17,3 µg/m³ zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 9,9 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,1 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 5: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m³]	Jaargemiddelde grenswaarde [µg/m³]
PM _{2,5}	9,9	25
PM ₁₀	17,3	40
NO ₂	19,7	40

De bedrijfsvoering van glastuinbouw leidt – anders dan bijvoorbeeld veehouderijen – niet tot de productie van een wezenlijke hoeveelheid fijnstof. Op basis van dit gegeven en de bovengenoemde lage waarden van verschillende fijnstoffen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de 12,5 meter afstand van de glasopstanden.

Onluchtingsluiken spuit- en bestrijdingsmiddelen

Rondom de bedrijfswoningen zijn geen specifieke ontluchtingsluiken aanwezig (zie figuur 7). De glastuinbouwopstanden zijn over het gehele glasdek voorzien van luchtramen. Echter wordt voornamelijk gebruik gemaakt van biologische bestrijdingsmiddelen, waarvan geen directe overlast wordt ervaren.

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Ook voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. De naastgelegen glasopstanden veroorzaken geen significante fijnstofuitstoot. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Stikstofdepositie

Er is geen stikstofberekening nodig voor het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase, aangezien deze niet hoger of lager worden als gevolg van het planvoornemen. Er vindt een planologische omzetting plaats van bedrijfswoningen in plattelandswoningen, geen wijziging in gebruik. Het is dus op voorhand al duidelijk dat een stikstofberekening niet doelmatig is. Het aspect stikstof vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie Stikstof

Ten aanzien van het aspect stikstof verandert er met deze planologische legalisering niets, omdat het gebruik en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen ongewijzigd blijft.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe

veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. In de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Als het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

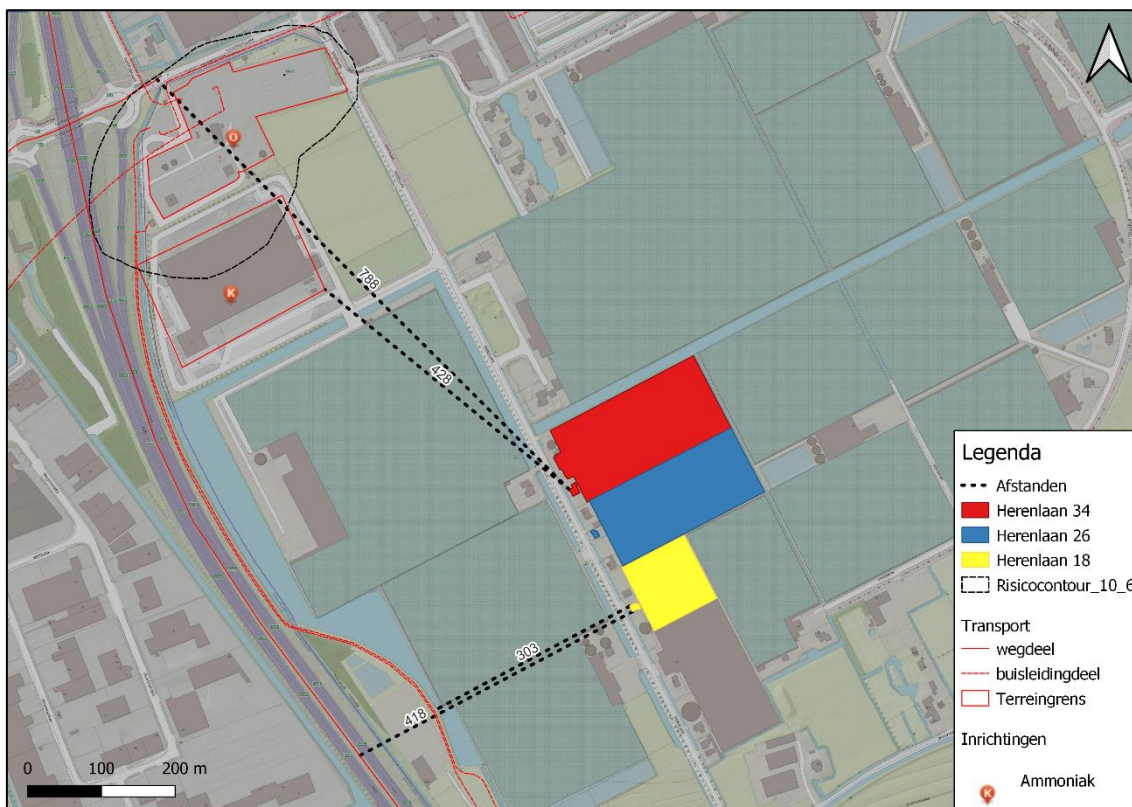
De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit. De aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron telt niet mee voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

De plattelandswoning is via de Wabo (artikel 1.1a) in feite gelijkgesteld aan een bedrijfswoning. Voor externe veiligheid is de plattelandswoning daarom een beperkt kwetsbaar object. Beperkt kwetsbare objecten mogen binnen de risicocontour liggen, maar bij voorkeur niet. Er is dan een motivatie nodig die ingaat op de vragen:

4. Is bij de nieuwe ontwikkeling sprake van een goed woon- en verblijfklimaat?
5. Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied gelegen zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart.



Figuur 13: Risicokaart externe veiligheid (Qgis)

Risicovolle inrichtingen

Rondom het plangebied bevinden zich een aantal risicovolle inrichtingen op grote afstand. Op grote afstand ligt een bedrijf met ammoniak (428 m). De afstand van dit bedrijf is dermate groot dat dit geen risicovol object is voor het planvoornemen. In de huidige situatie zorgt dit bedrijf ook al voor geen belemmeringen voor de bedrijfswoning.

Kwetsbare objecten

Rondom het plangebied bevinden zich geen kwetsbare objecten. Het planvoornemen zorgt voor geen belemmering en ondervindt geen belemmering van kwetsbare objecten.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Er bevindt zich een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, ten noordwesten van het plangebied. Deze weg ligt op een dermate grote afstand (788 m) dat dit geen belemmering zorgt voor het planvoornemen.

Daarnaast worden gevaarlijke stoffen over de A20 vervoerd, ten westen van de woningen. De woningen liggen op een afstand van 418 meter van de A20. Dit is binnen het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffen behorende tot categorie LT1 en LT2 (880 m) die over de rijksweg A20 vervoerd worden.

Volledigheidshalve wordt onderstaand ingegaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijk hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en vluchten. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het scenario dat zich voordoet.

Gelet op de omgevingskenmerken van de bedrijfswoningen zijn er voldoende vluchtmogelijkheden. De woningen bevinden zich weliswaar alleen aan de Herenlaan, maar deze weg zorgt voor verbinding richting zowel het noorden als het zuiden. Zowel in het zuiden als het noorden splitst de Herenlaan zich in twee richtingen op.

Daarnaast zijn de bedrijfswoningen voldoende ingericht om in te schuilen en snel uit te kunnen vluchten. De woningen zijn lucht- en lekdicht als de ramen worden gesloten.

Bestrijdbaarheid

De A20 bevindt zich op een afstand van circa 418 meter. Over de weg worden gevaarlijke stoffen behorende tot categorie LT1 en LT2 vervoerd. Hiervoor geldt respectievelijk een maximale effectafstand van 730 en 880 meter. De woningen vallen binnen deze gebieden. Door een ongeval op de A20 kan lekkage ontstaan waardoor in korte tijd grote hoeveelheden toxische vloeistof of gas vrijkomt. Van daaruit ontstaat een giftige wolk die met de wind wordt verplaatst. Deze kan reiken tot aan de woningen.

De brandweer bestrijdt deze situatie door het afdekken van een toxische vloeistofplas en/of een toxische gaswolk neer te slaan. Daarbij is een snelle alarmering en opkomst van de brandweer van belang. Zoals hiervoor beschreven kan de brandweer via twee routes tot aan de woningen komen. Dit is vanuit twee tegenovergestelde windstreken.

In de directe nabijheid van de woningen is water aanwezig, in omliggende sloten. Deze zorgen voor voldoende blusmogelijkheden. De omliggende bedrijven en de woningen zelf zijn ook voorzien van brandblussers.

Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over wegen voor het planvoornemen.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Er ligt geen spoorweg in de directe nabijheid van het plangebied en ook geen gevaarlijke stoffen die over een spoor worden vervoerd. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Er bevinden zich een tweetal buisleiding in de omgeving van het plangebied waardoor Ocap en aardgas worden getransporteerd. Deze buisleidingen liggen op een dermate grote afstand dat ze voor geen belemmering zorgen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op 303 meter van de plattelandswoningen af. Tussen de planlocatie en de buisleidingen in liggen immers agrarische bedrijven en andere bedrijven. Ook is meer ten noorden van de planlocaties al een plattelandswoning aanwezig. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen belemmering van gevaarlijke stoffen via buisleidingen voor het planvoornemen is.

Rondom het plangebied zijn naast bovenstaande aspecten geen andere risicovolle objecten aanwezig, als opslagplaatsen, installaties, gebouwen, etc.

Er zijn geen risicovolle objecten die voor een belemmering zorgen voor het planvoornemen. Andersom vormt het planvoornemen voor geen belemmering ten opzichte van omliggende objecten.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

4.6 Bodemgeschiktheid

Wettelijk kader

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

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Uitgangspunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet altijd nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

Situatie in het plangebied

Het plangebied is lange tijd in gebruik geweest als bedrijfswoningen van de aangrenzende glastuinbouw bedrijven. De wijziging betreft het omzetten van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. Juridisch gezien blijft een plattelandswoning echter een bedrijfswoning. Ook is er geen sprake van een verandering van feitelijk gebruik of verbouwing. Bodemonderzoek is daarom niet strikt noodzakelijk.

Het plangebied zelf is ten tijde van de bouw niet onderzocht, want dat deed men destijds nog niet. Ook later is er geen onderzoek gedaan. Daarom is niet bekend of de bodem wel geschikt is voor de functie wonen. Wel is onderzoek gedaan bij de aangrenzende glastuinbouwbedrijven:

- A5448 Verkennend bodemonderzoek Herenlaan 26 (2019)
- A5654 Briefrapport grondwateronderzoek Herenstraat 36 (2020)
- A5654 Nader bodemonderzoek Herenstraat 36 (2020)
- A5436 Verkennend bodemonderzoek Herenlaan 36 Maasland (12 november 2019)

Om nu te toetsen of deze onderzoeken gevolgen hebben voor de bodemsituatie ter plaatse van de onderzoekslocatie, is op 16 september 2021 door IDDS een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Daaruit is een hypothese voortgekomen die luidt dat de locaties, met uitzondering van de gedempte sloot ter plaatse van Herenlaan 26, als onverdacht worden aangemerkt.

De gedempte sloot bij Herenlaan 26 is verdacht omdat niet duidelijk is wat de aard en kwaliteit is van het dempingsmateriaal. In de grond en het grondwater ter plaatse van de overige terreindelen zijn geen significante verontreinigingen verwacht.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Voor de functiewijziging van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen wordt het niet noodzakelijk geacht om een verkennend milieukundig bodemonderzoek uit te voeren. Er worden immers geen significante verontreinigingen verwacht op de terreindelen.
- Indien herontwikkeling op de locaties plaatsvindt zal het wel noodzakelijk zijn om een verkennend milieukundig bodemonderzoek uit te voeren, bij aanvraag van een Omgevingsvergunning.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen mits er geen herontwikkeling plaatsvindt op het terrein. Voor enkel de functiewijziging zijn er geen verdere onderzoeken benodigd.

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Midden-Delfland blijkt dat het plangebied is gelegen in de zone Wonen.

Het historisch vooronderzoek is als separate bijlage bijgevoegd bij dit rapport.

Conclusie bodemgeschiktheid

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

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet

voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Op het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht met aanduiding 'Specifieke vorm van Archeologie -1'. Binnen deze bestemming is als uitzondering op advies aan Burgemeester & Wethouders opgenomen dat het benoemde in 14.2 van het bestemmingsplan niet van toepassing is op:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m² en waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm noodzakelijk zijn, voor zover het bouwwerk is gelegen binnen gebieden met de functieaanduiding (swr-1);

Beoordeling planvoornemen

Een archeologisch onderzoek is niet doelmatig om uit te voeren, aangezien het planvoornemen enkel een juridische verandering teweegbrengt. De grond wordt niet geroerd, dus worden er geen archeologische waarden aangetast. Voor de omzetting worden de bestaande funderingen gebruikt. Daarmee voldoet het plan aan uitzondering 2. Nader onderzoek is niet nodig.

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Het plangebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarden, zoals een beschermd dorpsgezicht, beschermd kasteel- en landgoedbiotoop of op of nabij gronden van een molenbiotoop. Nader onderzoek is niet benodigd.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarde, zoals beschermd kasteel- en landgoedbiotoop of in de nabijheid van een beschermd molenbiotoop. Daarnaast zijn er geen dubbelbestemmingen op het plangebied van kracht als 'Waarde – beschermd dorpsgezicht' of 'Waarde - cultuurhistorie'. Op basis van cultuurhistorie stuit het plan op geen bezwaren. Nader onderzoek is niet benodigd.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming

Bij een vergunningaanvraag van een bestemmingsplanwijziging, toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000. Doel van de Quickscan is het toetsen van de plannen aan de Wnb, zodat inzichtelijk wordt welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van deze wet te voorkomen.

Verder is de zorgplicht van de Wet natuurbescherming altijd van toepassing. Hierbij zijn de zorgplicht zoals in artikel 1.1 en de zorgplicht specifiek voor vogels in artikel 1.3 van toepassing.

Beoordeling planvoornemen

Aangezien er geen fysieke veranderingen plaatvinden aan de bebouwing is er geen effect op de flora en fauna. Er is geen sprake van sloop of bouw, dat effect kan hebben op beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Het feitelijke gebruik van de woningen blijft gelijk aan de huidige situatie. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie flora en fauna

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.9 Watertoets

Wetgeving

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Daarom dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak binnen het plangebied toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Beoordeling planvoornemen

Aangezien er geen fysieke veranderingen plaatsvinden met het planvoornemen heeft het plan geen invloed op de waterhuishouding. Er zal niks veranderen aan de waterhuishouding ten opzichte van de bestaande situatie. Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast stuit het planvoornemen op geen waterstaatkundige besluiten.

Er is daarnaast ook al overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierbij heeft het hoogheemraadschap via het Watertoetsportaal op 20 juli 2021 aangegeven dat ze instemmen met de omzetting van de agrarische bedrijfswoningen in plattelandswoningen. Deze is in bijlage 2 opgenomen bij dit wijzigingsplan.

Conclusie Watertoets

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het water voor geen belemmering zal zorgen voor het planvoornemen. Er is geen compensatie van water nodig. Daarom stuit het planvoornemen op geen waterstaatkundige bezwaren. Nader onderzoek is niet nodig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een wijzigingsplan, waarop de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb van toepassing is. Het college van B&W moet binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging een besluit nemen. Daarna staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan gaat onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming in het moederplan.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in 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 verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer of ontwikkelaar.

De eventuele voortkomende kosten uit de omzetting van de drie bedrijfswoningen naar plattelandswoningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het risico op planschade wordt daarbij als zeer gering ingeschat. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

5.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en plangebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Er zijn naar onze mening geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen de realisatie van het plan.

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
Noordwijk (ZH)

6. Bijlagen

- Bijlage 1. 21-09-16 Rapportage milieuhygiënisch vooronderzoek Herenlaan 18 26 en 34 te Maasland (A1251-06)
- Bijlage 2. Acceptatie watertoets Functie wijziging woningen Herenlaan 18, 26 en 34 te Maasland dd 20-07-2021



IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
 KvK: 09157054
 BTW: NL 815255172 B01
 IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

Wijzigingsplan Herenlaan 18, 26, 34, Maasland
Planregels

Vastgesteld	:	20 oktober 2022
Kenmerk	:	A1251-07/BSZ/rap4
IMRO	:	NL.IMRO.1842.wp21Herenlaan182634-VA01
Auteur	:	Dhr. B Szarszewski
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	Vollebregt-Barten Onroerend Goed Dhr. A. van der Hoeven Poeldijksepad 5 2675 CL Honselersdijk

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



I. REGELS

Inhoudsopgave

1.	Inleidende regels.....	5
2.	Bestemmingsregels.....	5
3.	Algemene regels	5
4.	Overgangsregels- en slotregels	5

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de Begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het bestemmingsplan '[Glastuinbouwgebieden](#)' (NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01) vastgesteld op 28 mei 2013.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de Wijze van Meten wordt verwezen naar artikel 2 van het bestemmingsplan '[Glastuinbouwgebieden](#)' (NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01) vastgesteld op 28 mei 2013.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Glastuinbouw

De van toepassing zijnde bestemmingsregels van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' van het bestemmingsplan '[Glastuinbouwgebieden](#)' zijn onverminderd op dit plan van toepassing.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

De van toepassing zijnde bestemmingsregels van de bestemming 'Waarde – Archeologie' van het bestemmingsplan '[Glastuinbouwgebieden](#)' zijn onverminderd op dit plan van toepassing.

3. Algemene regels

Voor de Algemene regels wordt verwezen naar artikel 16 tot en met artikel 21 van het bestemmingsplan '[Glastuinbouwgebieden](#)' (NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01) vastgesteld op 28 mei 2013.

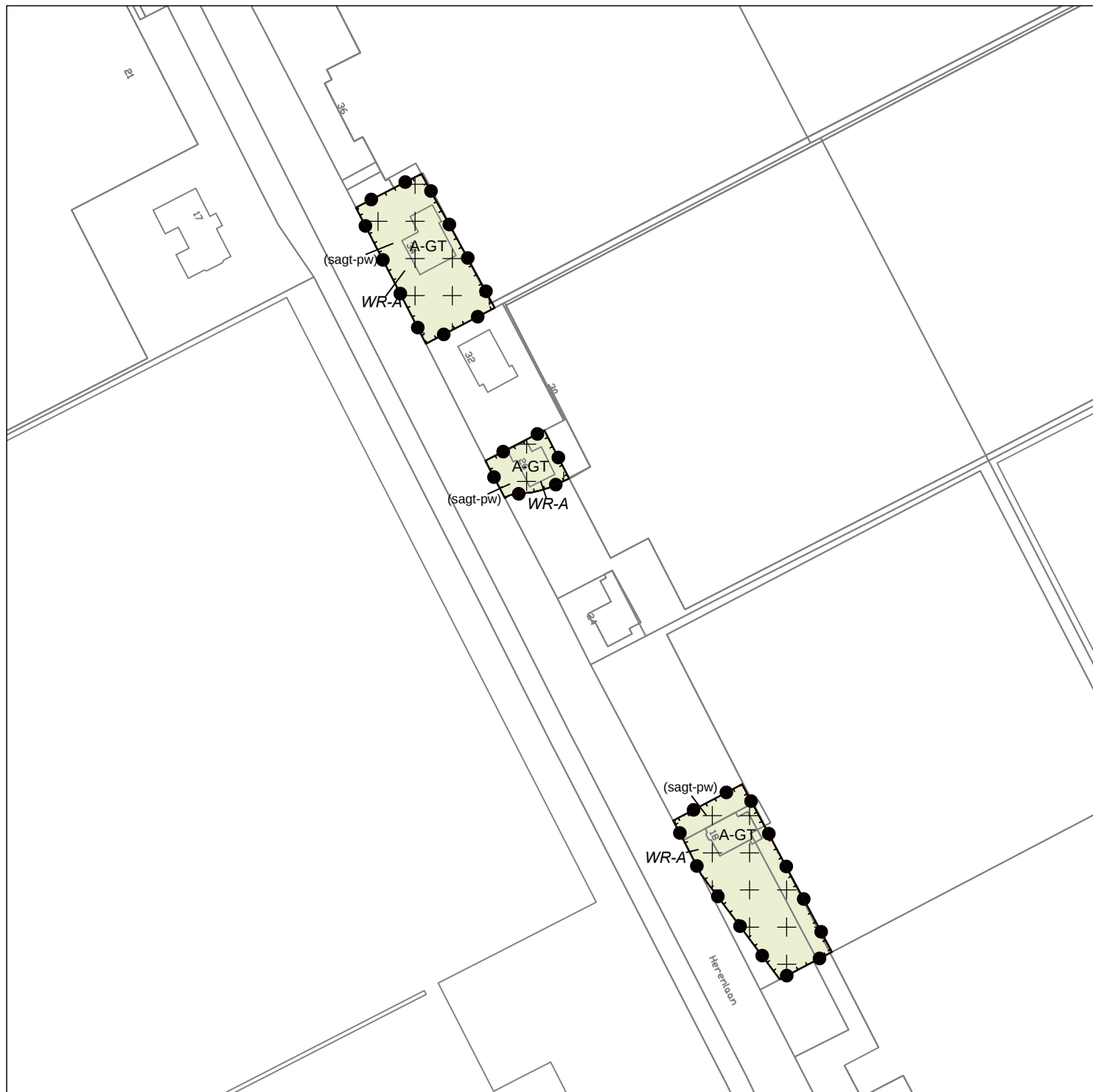
4. Overgangsregels- en slotregels

Artikel 5 overgangsrecht

Voor de Overgangsregels wordt verwezen naar artikel 22 van het bestemmingsplan '[Glastuinbouwgebieden](#)' (NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01) vastgesteld op 28 mei 2013.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan "Herenlaan 18,26,34, Maasland", gemeente Midden-Delfland.



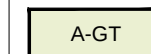
VERKLARING

Plangebied



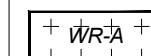
Herenlaan 18, 26, 34 Maasland

Enkelbestemmingen



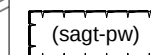
A-GT Agrarisch - Glastuinbouw

Dubbelbestemmingen



WR-A Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen



(sagt-pw) specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning

project:

**Herenlaan 18, 26, 34
Maasland**

fase:

Wijzigingsplan (vastgesteld)

gemeente:

Midden-Delfland

identificatienummer: NL.IMRO.1842.wp21Herenlaan182634-VA01

ondergrond: o_NL.IMRO.1842.wp21Herenlaan182634-VA01

datum:

20 oktober 2022

schaal:

1 : 750



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
info@idds.nl
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

