

**Aan** : Gemeente Midden-Delfland  
M. Born  
L.

**Van** : P.

**Datum** : 9 maart 2023

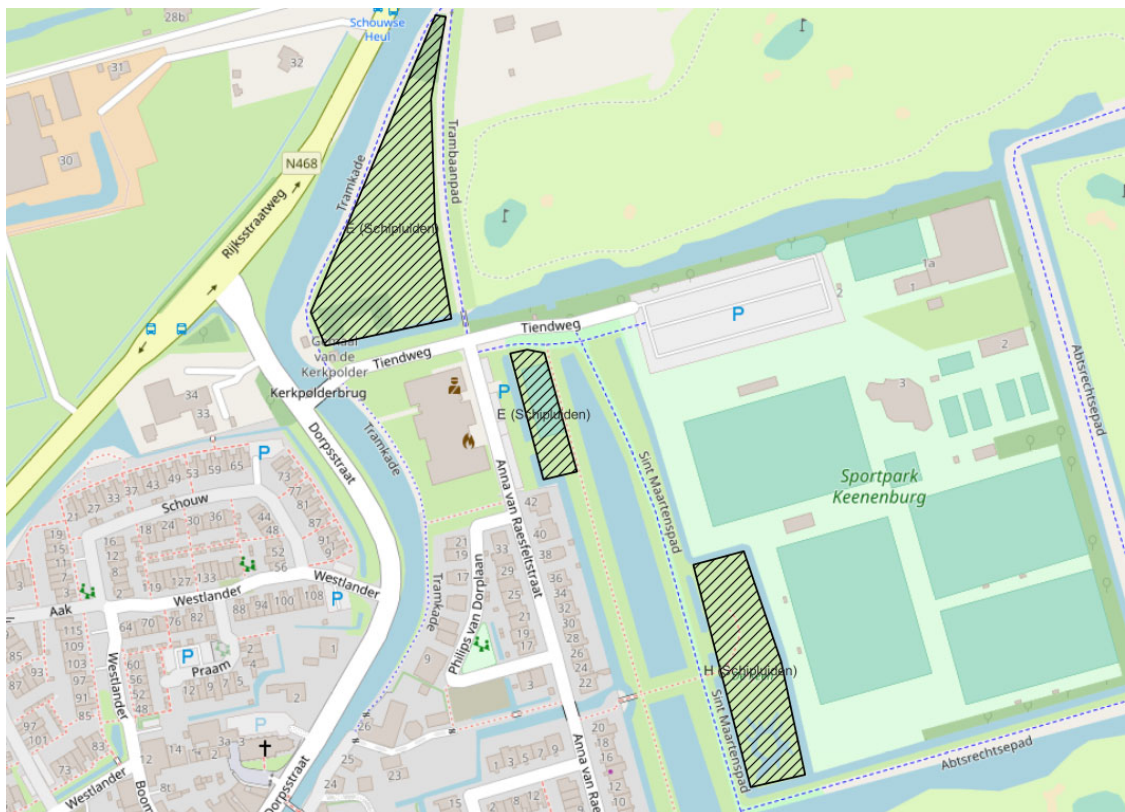
**Betreft** : Technische deskresearch 3 kernen

---

**Deskresearch ter bespreking**

Voor de uitwerking van de opgave voor de realisatie van de flexwoningen ten behoeve van COA worden per 'kern' locaties onderzocht op haalbaarheid. De haalbaarheid wordt getoetst op basis van technische, maatschappelijke, sociale en demografische onderdelen. Op basis van de aangedragen locaties dient de technische haalbaarheid onderzocht worden. Aansluiten zal door middel van een zogenaamde houtskoolschets de afweging worden gemaakt op welke locatie (of welke locaties) als voorkeur uit zullen komen. De technische onderbouwing voor de locaties ziet er per kern als volgt uit.

**1.) Schipluiden**



*Kaart met potentiële locaties Schipluiden*

<b>Locatie</b>	<b>Oppervlakte</b>
G (Schipluiden)	8566

Aspect	Aandachtspunt	Opmerking
Archeologie	nee	archeologie waarde 4, 15.000 m2 en 40cm
Ecologie	ja	Geen aandachtspunten voor beschermde gebieden. Mogelijk aandachtspunt nader ecologisch onderzoek i.v.m. aanwezige bomen. Mogelijk bomen met holtes waar bijvoorbeeld vleermuizen in kunnen zitten. Mogelijk aandachtspunt nader ecologisch onderzoek rugstreeppad die hier kan voorkomen in dit veld. Echter is de soort niet in de direct omgeving waargenomen en is de kans niet heel groot gezien de ingeklemde ligging. Mogelijk ook beschermde plantensoorten. Altijd werken buiten broedseizoenen i.v.m. algemene broedvogels. Veldbezoek van de quickscan moet uitwijzen of nader ecologisch onderzoek nodig is. De mogelijkheid bestaat dat na de quickscan Wet natuurbescherming nog nader ecologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, wat seizoensgebonden is en jaarrond plaats moet vinden. Dit kan echter pas 100% bepaald worden na uitvoering van de quickscan. Voor deze locatie geldt hetzelfde risico al locatie D Maasland.
Stikstof	ja	Ca. 9km van stikstofgevoelig habitat. Beperkt risico op een toename van stikstofdepositie, maar er is een AERIUS berekening nodig.
Milieu (bodem)	Nee	Voor zover bekend geen onderzoeken of saneringen uitgevoerd.
Explosieven	Ja	Locaties zijn grotendeels onderzocht door AVG (VEO Bommenkaart). Advies: QuickScan OO om de het liggende onderzoek te beoordelen.
Externe veiligheid	ja	Binnen EV zone Buisleiding en binnen brandaandachtsgebied Buisleiding D2
Water	ja	Bouwen in dubbelbestemming Waterkering. Toename verharding
Luchtqualiteit	ja	Verantwoording
Akoestiek	Ja	Let op geluid vanuit de N468
Bedrijven- en milieuzonering	ja	o.a. Gofbaan en een bedrijfsbestemming
Bestemming	ja	Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Dubbelbestemming Waterkering en overige zone 1 (onderhoud en inpassing N468).

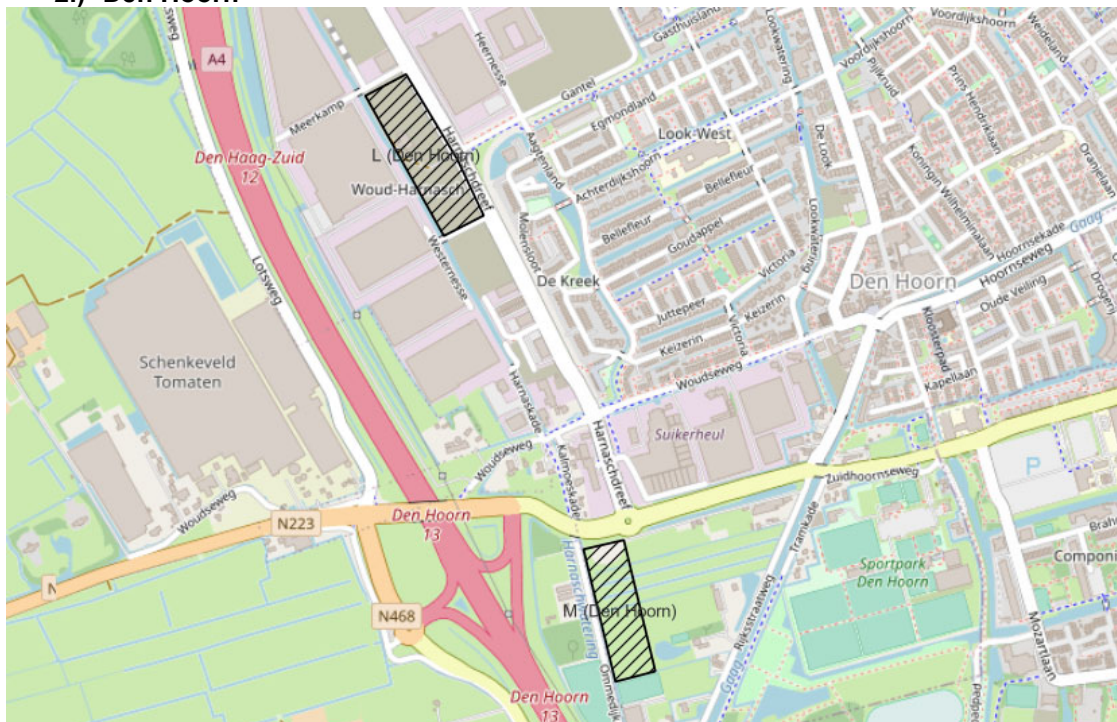
<b>Locatie</b>	<b>Oppervlakte</b>
E (Schipluiden)	1704

Aspect	Aandachtspunt	Opmerking
Archeologie	ja	archeologische vindplaats. Onderzoek nodig bij 100m2 en 80 cm
Ecologie	ja	Geen aandachtspunten voor beschermde gebieden. Mogelijk aandachtspunt nader ecologisch onderzoek i.v.m. aanwezige bomen. Mogelijk bomen met holtes waar bijvoorbeeld vleermuizen in kunnen zitten. Mogelijk aandachtspunt nader ecologisch onderzoek rugstreeppad die hier kan voorkomen in dit veld. Echter is de soort niet in de direct omgeving waargenomen en is de kans niet heel groot gezien de ingeklemde ligging. Mogelijk ook beschermde plantensoorten. Altijd werken buiten broedseizoenen i.v.m. algemene broedvogels. Veldbezoek van de quickscan moet uitwijzen of nader ecologisch onderzoek nodig is. De mogelijkheid bestaat dat na de quickscan Wet natuurbescherming nog nader ecologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, wat seizoensgebonden is en jaarrond plaats moet vinden. Dit kan echter pas 100% bepaald worden na uitvoering van de quickscan. Voor deze locatie geldt hetzelfde risico al locatie D Maasland.
Stikstof	ja	Ca. 9km van stikstofgevoelig habitat. Beperkt risico op een toename van stikstofdepositie, maar er is een AERIUS berekening nodig.
Milieu (bodem)	Ja	Op de locatie is een onderzoek en sanering uitgevoerd (details niet bekend).
Explosieven	Ja	Locaties zijn grotendeels onderzocht door AVG (VEO Bommenkaart). Advies: QuickScan OO om de het liggende onderzoek te beoordelen.
Externe veiligheid	ja	in het noorden net binnen EV zone Buisleiding en binnen brandaandachtsgebied Buisleiding D2
Water	ja	Toename verharding
Luchtqualiteit		Verantwoording
Akoestiek		Let op geluid vanuit de N468
Bedrijven- en milieuzonering		Gofbaan en sportvelden
Bestemming	ja	Enkelbestemming 'Recreatie' zonder bouwvlak en zonder woon/logiefunctie. Dichtbij woningen

<b>Locatie</b>	<b>Oppervlakte</b>
H (Schipluiden)	5197

Aspect	Aandachtspunt	Opmerking
Archeologie	ja	archeologische laag aanwezig op een diepte van 40 cm -mv
Ecologie	ja	Geen aandachtspunten voor beschermde gebieden. Mogelijk aandachtspunt nader ecologisch onderzoek i.v.m. aanwezige bomen. Mogelijk bomen met holtes waar bijvoorbeeld vleermuizen in kunnen zitten. Mogelijk aandachtspunt nader ecologisch onderzoek rugstreepdier die hier kan voorkomen in dit veld. Echter is de soort niet in de direct omgeving waargenomen en is de kans niet heel groot gezien de ingeklemde ligging. Mogelijk ook beschermde plantensoorten. Altijd werken buiten broedseizoen i.v.m. algemene broedvogels. Veldbezoek van de quickscan moet uitwijzen of nader ecologisch onderzoek nodig is. De mogelijkheid bestaat dat na de quickscan Wet natuurbescherming nog nader ecologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, wat seizoensgebonden is en jaarrond plaats moet vinden. Dit kan echter pas 100% bepaald worden na uitvoering van de quickscan. Voor deze locatie geldt hetzelfde risico als locatie D Maasland.
Stikstof	ja	Ca. 9km van stikstofgevoelig habitat. Beperkt risico op een toename van stikstofdepositie, maar er is een AERIUS berekening nodig.
Milieu (bodem)	Nee	Enkele landbouwdammen aanwezig geweest. 1 onderzoek uitgevoerd (resultaten niet bekend) geen saneringen uitgevoerd.
Explosieven	Ja	Locaties zijn grotendeels onderzocht door AVG (VEO Bommenkaart). Advies: QuickScan OO om de het liggende onderzoek te beoordelen.
Externe veiligheid	ja	in het noorden net binnen EV zone Buisleiding en binnen brandaandachtsgebied Buisleiding D2
Water	ja	Toename verharding
Luchtkwaliteit	ja	Verantwoording
Akoestiek	ja	Geluid afkomstig van de sportvelden
Bedrijven- en milieuzonering	ja	Geluid en licht afkomstig van de sportvelden
Bestemming	ja	Enkelbestemming 'Groen' zonder bouwmogelijkheden

## 2.) Den Hoorn



Kaart met potentiële locaties Den Hoorn

Locatie	Oppervlakte
L (Den Hoorn)	29264

Aspect	Aandachtspunt	Opmerking
Archeologie	ja	archeologische vindplaats in plangebied, navraag bij gemeente of ook hier opgraving
Ecologie		Geen aandachtspunten voor beschermde gebieden. Mogelijk aandachtspunt nader ecologisch onderzoek ruststreeppad die hier kant voorkomen, de bodem lijkt zanderig te zijn. Echter is de soort niet in de direct omgeving waargenomen en is de kans niet heel groot gezien de ingeklemde ligging. Mogelijk ook beschermde plantensoorten. Hoogstwaarschijnlijk werken buiten broedseizoen i.v.m. algemene broedvogels. Veldbezoek van de quickscan moet uitwijzen of nader ecologisch onderzoek nodig is en of algemene broedvogels in het veld verwacht kunnen worden. Beide locaties bij Den Hoorn lijken op
Stikstof	ja	Ca. 9km van stikstofgevoelig habitat. Beperkt risico op een toename van stikstofdepositie,
Milieu (bodem)	Ja	Op de locatie zijn een groot aantal onderzoeken en saneringen uitgevoerd.
Explosieven	Ja	Locatie is onderzocht door AVG (VEO Bommenkaart). Advies: QuickScan OO om het onderzoek te beoordelen. Deze twee locaties
Externe veiligheid	nee	korte verantwoording, buiten zones
Water	ja	toename verharding
Luchtkwaliteit	ja	verantwoording
Akoestiek	ja	Omliggende bedrijven en wegverkeerslawaai
Bedrijven- en milieuzonering	ja	Ja, omliggende bedrijven
Bestemming	ja	Enkelbestemming bedrijventerrein met 3.2 categorie

<b>Locatie</b>	<b>Oppervlakte</b>
M (Den Hoorn)	21551

Aspect	Aandachtspunt	Opmerking
Archeologie	ja	archeologie waarde 1, 50m2 en 40 cm.
Ecologie		Geen aandachtspunten voor beschermde gebieden. Mogelijk aandachtspunt nader ecologisch onderzoek ruststroep die hier kan voorkomen in dit veld. Echter is de soort niet in de direct omgeving waargenomen en is de kans niet heel groot gezien de ingeklemde ligging. Mogelijk ook beschermde plantensoorten. Hoogstwaarschijnlijk werken buiten broedseizoen i.v.m. algemene broedvogels. Veldbezoek van de quickscan moet uitwijzen of nader ecologisch onderzoek nodig is en of algemene broedvogels in het veld verwacht kunnen worden. Beide locaties bij Den Hoorn lijken op voorhand niet veel risico's te hebben met
Stikstof	ja	Ca. 9km van stikstofgevoelig habitat. Beperkt risico op een toename van stikstofdepositie.
Milieu (bodem)	Nee	Enkele kassencomplexen aanwezig geweest. Verder geen onderzoeken of saneringen
Explosieven	Ja	Locatie is onderzocht door AVG (VEO Bommenkaart). Advies: QuickScan OO om het onderzoek te beoordelen. Deze twee locaties
Externe veiligheid	ja	Explosieaandachtgebied Basisnetroute C en EV zone
Water	ja	Waterkering en toename verharding
Luchtkwaliteit	ja	Verantwoording
Akoestiek	ja	Wegverkeer en hinder van omliggende bedrijven/mogelijke bedrijven
Bedrijven- en milieuzonering	ja	Hinder (mogelijke) bedrijven
Bestemming	ja	Enkelbestemming bedrijf - uit te werken.

### 3.) Maasland



<b>Locatie</b>	<b>Oppervlakte</b>
D (Maasland)	6108

Aspect	Aandachtspunt	Opmerking
Archeologie	nee	al onderzocht, lage verwachting, geen verder onderzoek noodzakelijk
Ecologie	ja	Geen aandachtspunten voor beschermde gebieden. Mogelijk aandachtspunt nader ecologisch onderzoek i.v.m. aanwezige bomen. Mogelijk bomen met holtes waar bijvoorbeeld vleermuizen in kunnen zitten. Altijd werken buiten broedseizoen i.v.m. algemene broedvogels. Veldbezoek van de quickscan moet uitwijzen of nader ecologisch onderzoek nodig is. Deze locatie lijkt op voorhand meer risico's te hebben dan de N locatie bij Maasland. De mogelijkheid bestaat dat na de quickscan Wet natuurbescherming nog nader ecologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, wat seizoensgebonden is en jaarrond plaats moet vinden. Dit kan echter pas 100% bepaald worden na uitvoering van de quickscan.
Stikstof	ja	Ca. 7km van stikstofgevoelig habitat. Beperkt risico op een toename van stikstofdepositie, maar er is een AERIUS berekening nodig.
Milieu (bodem)	ja	Geval van ernstige bodemverontreiniging met lood (onbekend of deze gesaneerd is). Daarnaast is een asbesthoudende funderingslaag aanwezig
Explosieven	Ja	Locatie niet onderzocht o.b.v. VEO Bommenkaart. Advies: historisch vooronderzoek uitvoeren om Maasland gedurende WOII in beeld te krijgen.
Externe veiligheid	nee	geen zones
Water	Ja	geen bijzondere aandacht, terrein grotendeels al verhard
Luchtkwaliteit	ja	Verantwoording
Akoestiek	ja	mogelijk wegverkeer, maar niet noodzakelijk
Bedrijven- en milieuzonering	ja	ten oosten liggen sportvelden, geluid en lichthinder
Bestemming	ja	Enkelbestemming 'Maatschappelijk'

<b>Locatie</b>	<b>Oppervlakte</b>
N (Maasland)	5610

Aspect	Aandachtspunt	Opmerking
Archeologie	nee	al onderzocht, geen verder onderzoek noodzakelijk
Ecologie	ja	Geen aandachtspunten voor beschermde gebieden. Mogelijk aandachtspunt nader ecologisch onderzoek rugstreepdie in het veld kan voorkomen, al is die kans niet heel groot gezien de ingeklemde ligging en afwezigheid van waarneming in de omgeving. Mogelijk ook beschermde plantensoorten. Hoogstwaarschijnlijk werken buiten broedseizoen i.v.m. algemene broedvogels. Veldbezoek van de quickscan moet uitwijzen of nader ecologisch onderzoek nodig is en of algemene broedvogels in het veld verwacht kunnen worden. Deze locatie lijkt op voorhand minder risico's te hebben dan de D locatie bij Maasland. Grote kans dat een quickscan Wet natuurbescherming volstaat. Dit kan echter pas 100% bepaald worden na uitvoering van de quickscan.
Stikstof	ja	Ca. 7km van stikstofgevoelig habitat. Beperkt risico op een toename van stikstofdepositie, maar er is een AERIUS berekening nodig.
Milieu (bodem)	Ja	In 2018 sanering uitgevoerd (asbest). Daarnaast een groot aantal onderzoeken uitgevoerd (wijst vaak op aanwezigheid van verontreinigingen)
Explosieven	Ja	Bombardement op 22 maart 1943, doelwit was de olieraffinaderij. Bommen kwamen o.a. aan de oostkant van Maassluis neer. Verdacht op afwerpmunitie. Uitgewerkte bouwplannen? -> PRA. Haast? -> Opsporing
Externe veiligheid	ja	Brandaandachtgebied Buisleiding D2, Explosieaandachtgebied Basisnetroute C, 100% letaalgone aardgasleiding, EV-zone aardgasleiding + Buisleiding
Water	ja	Toename verharding en Waterkering
Luchtkwaliteit	ja	Verantwoording
Akoestiek	ja	Geluid vanuit de Rijksweg en omliggende bedrijven
Bedrijven- en milieuzonering	ja	Omliggende bedrijven
Bestemming	ja	Enkelbestemming 'Gemengd', zonder logie/woonfunctie

### **Processtappen**

- Locaties onderzoeken op basis van programmering
- Locaties onderzoeken op basis van maatschappelijke, sociale en demografische onderdelen (zowel plussen als minnen)
- Voorkeurslocaties tussentijds formaliseren
- Stedenbouwkundige uitwerking (of meerdere)
- Financiële uitwerking
- Afstemming woningcorporatie & COA
- Afstemming met het Rijk
- Formaliseren van de uitgangspunten en opstellen overeenkomsten
- Besluitvorming

### **Tussentijds**

- Participatie
- Informeren gemeenteraad