

Bestemmingsplan
Twee woningen achter
Hoornsekade 43

Gemeente
Midden-Delfland



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Identificatiecode: NL.IMRO.1842. bp20Hoornsek43-on01

Datum: 30 november 2020

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18006

Opdrachtgever: Gemeente Midden-Delfland



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Conclusie	14
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	15
4.1	M.E.R.	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Geluidhinder	16
4.4	Flora en Fauna	17
4.5	Bodem	18
4.6	Luchtkwaliteit	18
4.7	Externe Veiligheid	19
4.8	Archeologie	22
4.9	Waterhuishouding	22
4.10	Parkeren	26
5	Juridische planbeschrijving	28
5.1	Plansystematiek	28
5.2	Opzet van de regels	28
5.3	De bestemmingen	29
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7	Bijlagen	31



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Hoornsekade 43 is een woning gesitueerd met daarachter een dubbele kas, een kleine dierenweide en enkele moestuinen gelegen. De kassen zijn niet meer bedrijfsmatig in gebruik enkel hobbymatig. Voor de locatie bestond het initiatief om twee of drie woningen te realiseren.

De ontwikkeling van de woningen is besproken met de gemeente. De gemeente heeft aangegeven, onder voorwaarden, positief tegenover de ontwikkeling van twee woningen te staan mits dit milieutechnisch uitvoerbaar is. Tevens zijn er ruimtelijke randvoorwaarden gesteld om het plan goed in de omgeving te passen. Zo is voorgeschreven dat de bouwhoogte van de oostelijke woning maximaal 1 laag met kap mag bedragen, de woningen moeten voorzien in eigen parkeerplaatsen en dat voldoende afstand tot de erfgrans aangehouden moet worden met de hoofdgebouwen.

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie een (postzegel-)bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in. In dit bestemmingsplan is tevens de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond. Tot slot zijn de randvoorwaarden van de gemeente opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

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

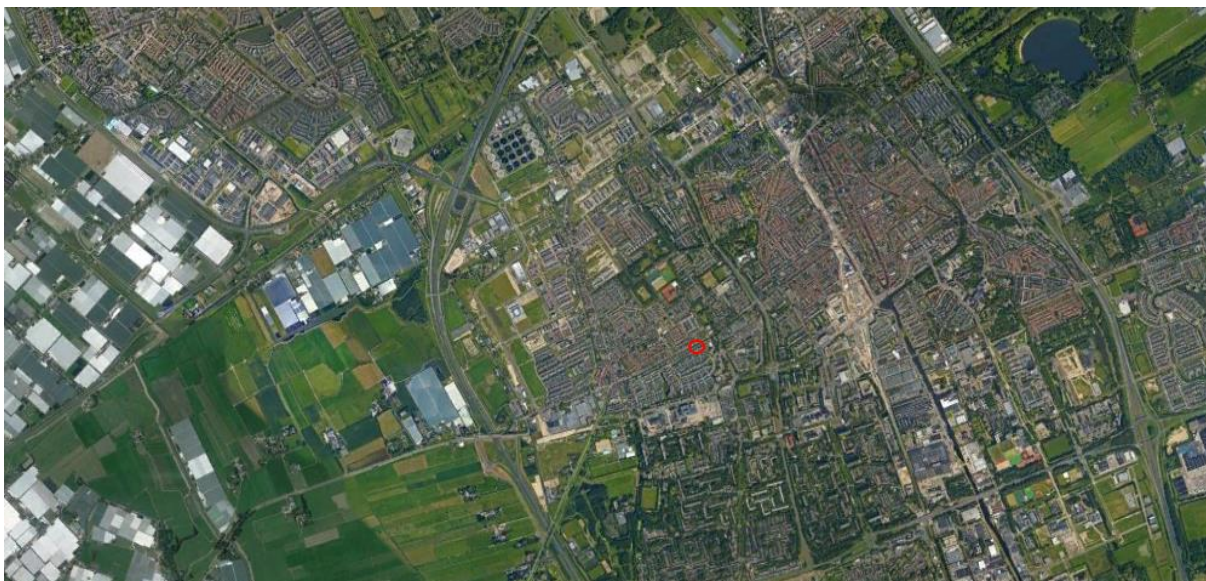
Na de toelichting met bijbehorende bijlagen volgen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.



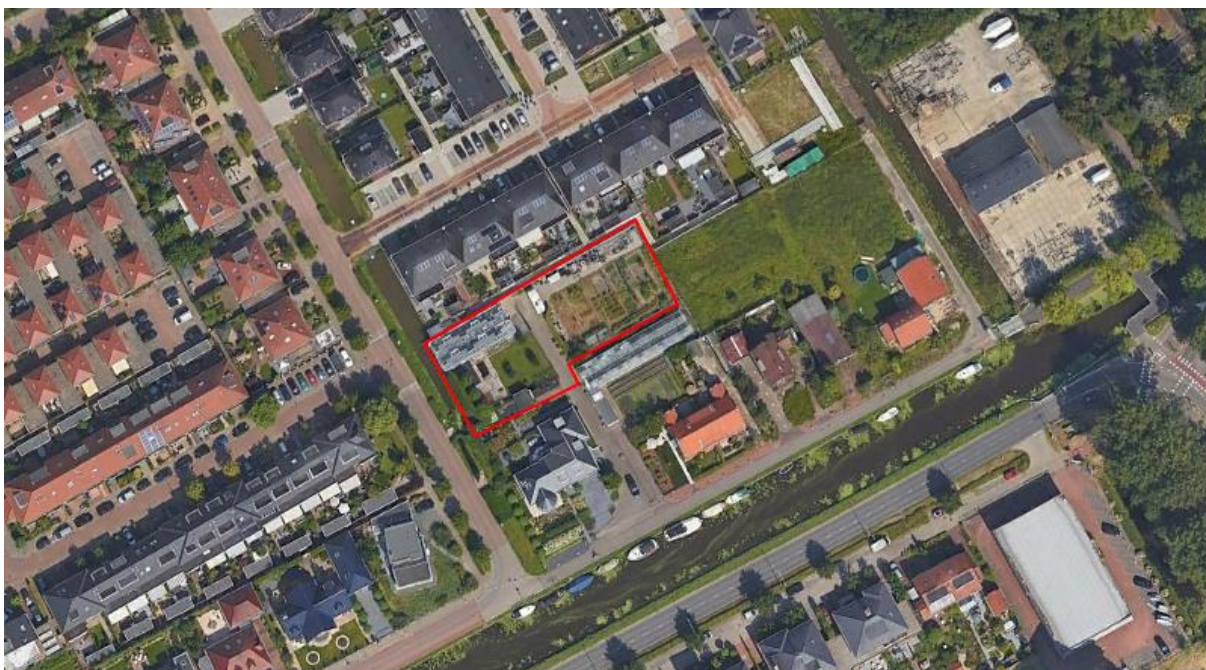
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

De kern Den Hoorn ligt tegen de stad Delft aan. Den Hoorn is onderdeel van de gemeente Midden Delfland. Voor de Hoornsekade loopt de vaart 'De Kickert'. Het plangebied ligt in een woonwijk. Aan de noordzijde liggen de achterkanten van woningen. Aan de zuidzijde de woningen langs de Hoornsekade, waaronder nummer 43. Aan de oostzijde zijn recent twee woningen gerealiseerd. Deze uitwerking is vergelijkbaar met de ontwikkeling in voorliggend plan. Aan de westzijde ligt de Dr. A.M. van der Poellaan dat één van de ontsluitingswegen is van de woonbuurt aan de westzijde.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto: plangebied in rode cirkel (bron: Google Earth)



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto: plangebied met globale plangrens (bron: Google Earth)



2.2 Beschrijving plan

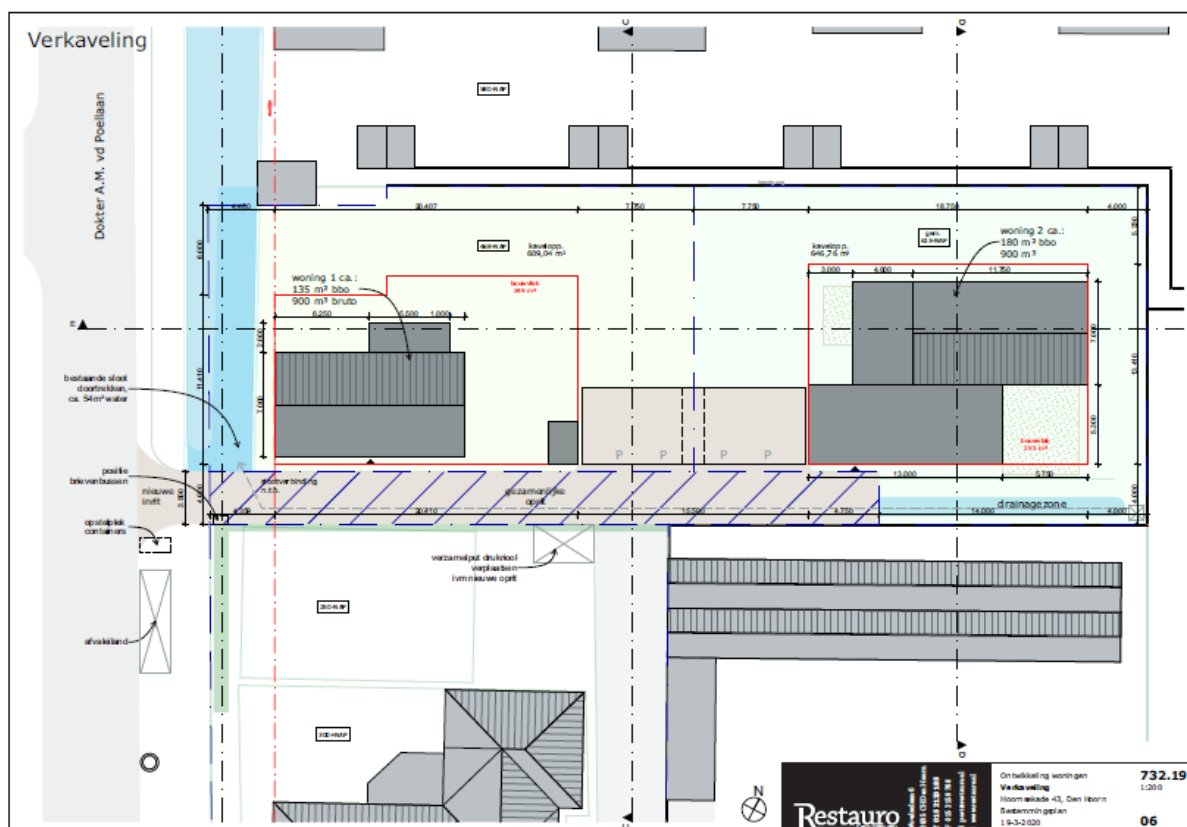
Het perceel achter de woning van Hoornsekade 43 bestaat momenteel uit een kas, een kleine dierenweide en een ongebruikt stuk tuingrond. De eigenaar van de grond is voornemens dit perceel op te delen zodat er ruimte ontstaat voor 2 woningen.

Voor het plan is een verkavelingsstudie, zie bijlage 1, opgesteld om de potentie van deze 2 woningen inzichtelijk te maken in de vorm van een ruimtelijke structuur. Daarbij is aandacht besteed aan de effecten van de mogelijke nieuwe bebouwing op zijn omgeving.

Voor de aanleg van de nieuwe woningen zullen de bestaande kas en de overige opstallen (enkele dierenverblijven en schuren) worden gesloopt.

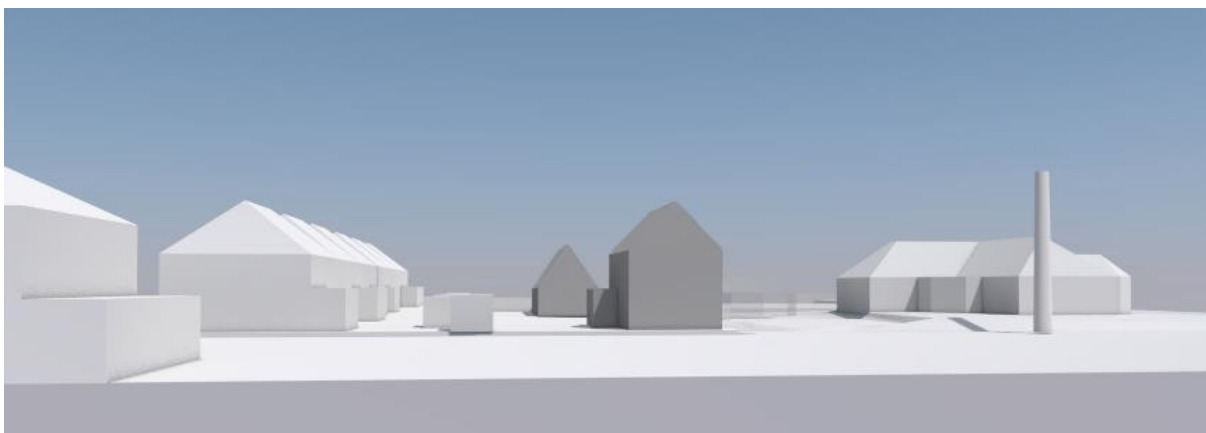
Het terrein zal geleidelijk worden opgehoogd tot maximaal het niveau gelijk aan de naastgelegen nieuwbouw woonwijk. De uitgangspunten voor de planlocatie, na overleg met de gemeente zijn:

- Plot Hoornsekade 43 opsplitsen in 3 percelen;
- Ontsluiting percelen via nieuwe oprit vanaf A.M. van der Poellaan;
- 2 parkeerplekken per woning op eigen perceel;
- Nieuwe bebouwing bestaande uit twee vrijstaande woningen;
- Woning in binnengebied maximaal 1 bouwlaag met kap;
- Afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelgrenzen is minimaal 4 meter;
- Vrijstaande woning aan Dr. A.M. van der Poellaan heeft een representatieve gevel naar de openbare weg als ook naar het binnengebied

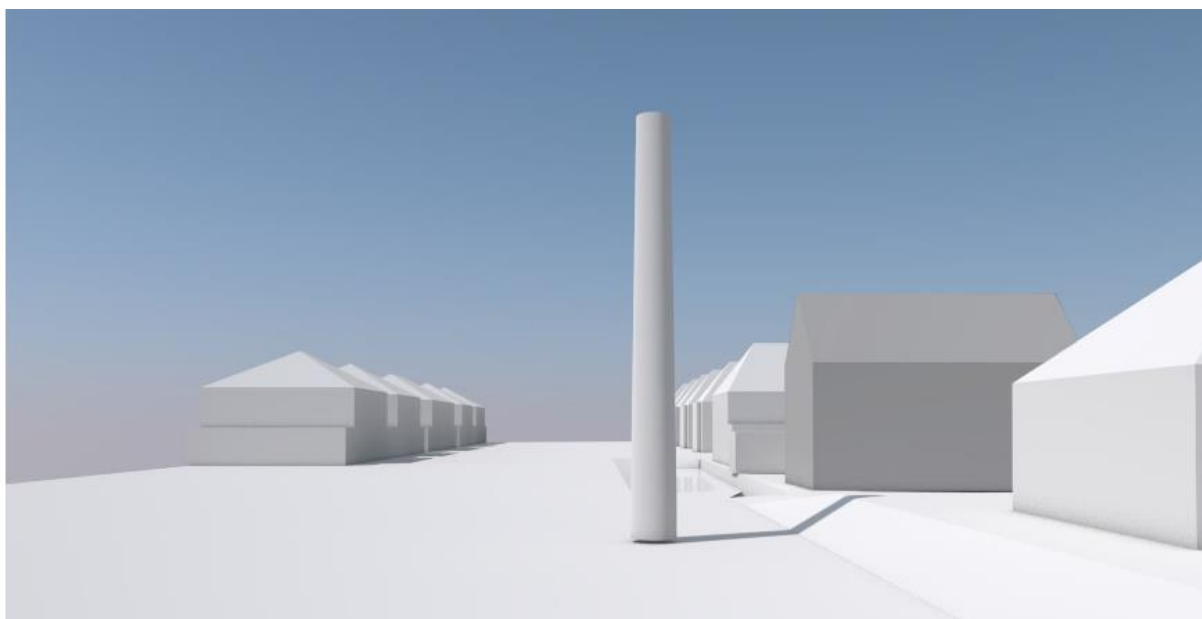


Situatieschets toekomstige situatie

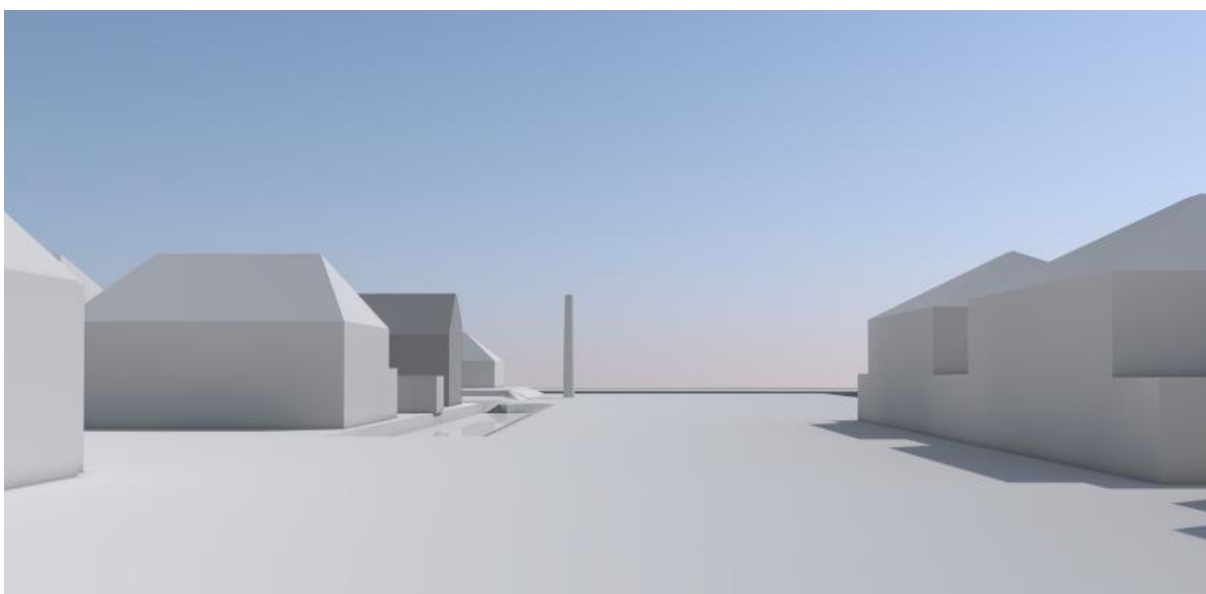




Aanzicht westzijde, vanaf Warmoesland (bron: Restauro Architecten)



Aanzicht Dokter van de Poellaan, hoek Hoornsekade (bron: Restauro Architecten)



Aanzicht Dokter van de Poellaan, vanaf noorden (bron: Restauro Architecten)



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in de Zuidvleugel van de Randstad. De SVIR benoemt deze als een stedelijke regio met topsectoren.

De hierboven genoemde ambitie uit de SVIR voor het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is relevant voor het plangebied. Onderdeel van deze ambitie uit de SVIR is dat woonlocaties moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag. Daarnaast is het zo veel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering onderdeel van deze ambitie.

Voorliggend plan komt voort vanuit een concrete behoefte om te voorzien in een seniorenwoning voor de eigenaar van de gronden. Het plan sluit daarmee aan een kwalitatieve vraag. Daarnaast wordt het plan voor twee woningen in het stedelijk gebied voorzien. Voorliggend plan sluit derhalve aan op het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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



De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt in bestaand stedelijk gebied en voorziet in een concrete behoefte waardoor wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan blijft overigens onder de 12 woningen waarboven toetsing aan de ladder verplicht is.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM, juli 2014 en geconsolideerd in werking per 15 februari 2019) stuurt op hoofdlijnen de ruimtelijke ordening op (boven)regionaal niveau en geeft maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat houdt in dat de provincie voorziet in een aantrekkelijke leefomgeving met goed functionerend mobiliteitsnetwerk en voldoende ruimte om te ondernemen. De VRM bevat als nieuwe sturingsfilosofie o.a. ruimte bieden aan ontwikkelingen, aansluiten bij maatschappelijke vragen en minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

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

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

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

Programma ruimte

Het Programma ruimte is een uitwerking van de VRM.(Visie Ruimte en Mobiliteit) Het programma beschrijft de operationele doelen en geeft aan welke instrumenten (realisatiemix) worden ingezet om die doelen te bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Programma mobiliteit

Het Programma mobiliteit is een uitwerking van de VRM. Het programma beschrijft de operationele doelen en concrete maatregelen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

Tegelijk met de VRM heeft de provincie de **Verordening Ruimte** vastgesteld. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de VRM. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en



sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Planspecifiek

Het perceel is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De locatie is gelegen in een woonwijk. De locatie zelf heeft de bestemming Wonen. Voor het provinciale beleid geldt dat gezien de locatie en het schaalniveau er beperkt raakvlak is met het provinciale beleid. Het plan leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen van provinciaal belang. Het plan sluit, onder andere als gevolg van de kwalitatieve randvoorwaarden van de gemeente, aan op de bestaande kwaliteiten van de omliggende woonwijk.

3.2.2 Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een woonwijk van Den Hoorn direct grenzend aan het stedelijk gebied van Delft. Het plan ligt niet binnen de begrenzing van de Gebiedsvisie. Vanuit de gebiedsvisie vloeien ook geen randvoorwaarden voort die van toepassing op het plangebied.

Het plangebied ligt eveneens niet in een deelgebied van het LOP. Hieruit vloeien dus ook geen randvoorwaarden uit voort voor het plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie vitale dorpen – Behoud door ontwikkeling

De in 2009 vastgestelde toekomstvisie is gericht op een respectvolle ontwikkeling van de historische dorpen Maasland, Schipluiden, Den Hoorn en de buurtschappen 't Woudt en De Zweth. Doel van de toekomstvisie is deze dorpen nog aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren. De visie bestaat uit een streefbeeld, strategie en een uitvoeringsprogramma en is opgehangen aan vijf speerpunten. Het streefbeeld is hierbij geen eindbeeld, maar vormt een gemeenschappelijke richting voor het stellen van prioriteiten. Hierbij wordt uitgegaan van doorontwikkeling van eigen aard en kwaliteiten.

Voor dit bestemmingsplan is het speerpunt "Wonen voor het leven" relevant. De dorpen dienen namelijk zo ingericht te zijn, dat jong en oud een leven lang met plezier in Midden-Delfland kunnen wonen. Om dit te bereiken, moeten meer betaalbare woningen beschikbaar zijn voor gezinnen en starters. Daarnaast dienen aantrekkelijke alternatieven gerealiseerd te worden om doorstroming te bevorderen. Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorie in de dorpen en het landschap. Daarnaast staat duurzaam bouwen en wonen hoog in het vaandel. Door gebruikmaking van milieuverantwoorde materialen, het voldoen van de woning aan minimaal de normen voor een lage energiewoning en het stimuleren van het gebruik van hernieuwbare vormen van energie wordt getracht de druk op het milieu te verminderen.



Planspecifiek

Het plan sluit aan op de toekomstvisie omdat het voorziet in 2 vrijstaande woning die geschikt zijn voor gezinnen. Door het vergroten van het woning aanbod van gezinnen draagt het plan indirect bij aan de doorstroming in de gemeente.

3.3.2 Structuurvisie Midden—Delfland

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

Planspecifiek

Den Hoorn heeft de afgelopen periode de sterkste groei doorgemaakt van de drie kernen in Midden Delfland. Het doortrekken van de A4 tot Delft-Zuid heeft er toe geleid dat het dorp nog meer dan voorheen onderdeel is gaan uitmaken van het stedelijk weefsel. De komende jaren zijn tal van ontwikkelingen voorzien om de groei in goede banen te leiden. De herontwikkeling van de dorpskern, waarbij het centrum een impuls moet krijgen en de winkelvoorzieningen verder moeten groeien, moet nog van de grond komen.

De benoemde ontwikkelingen in de structuurvisie zien vooral toe woningbouwontwikkeling. Het kassencomplex aan de Hoornsekade wordt hierin ook expliciet genoemd. Deze ontwikkeling is grotendeels gerealiseerd. Voorliggend plangebied grenst aan het herontwikkelde kassencomplex. Er worden geen verder uitspraken gedaan dat de ontwikkelingen kunnen voorzien in woningbouw om de woningbehoefte op te vangen. Er vloeien voor de planlocatie geen aanvullende randvoorwaarden uit de structuurvisie voort.



Visiekaart structuurvisie Midden Delfland (plangebied nabij pijl)



3.3.3 Woonvisie Midden---Delfland 2010---2025

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

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

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

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

Diversiteit en keuzevrijheid

De gemeente zet in op creëren van aanbod van 'alternatieve' woonvormen door ontwikkelaars te stimuleren om met vernieuwende ideeën te komen en 'alternatieve' woonvormen te realiseren. Daarbij ligt de voorkeur voor woonvormen of concepten die duurzaam kunnen worden ontwikkeld. Dergelijke woonvormen zullen niet in grote aantallen gerealiseerd moeten worden. De gemeente ziet dit als een nichemarkt en een manier om net die extra keuzevrijheid te bieden aan de bewoners die dat willen. De woonvisie is nader uitgewerkt in een woonagenda. Dit wordt nader toegelicht in subparagraaf 3.3.4.

Planspecifiek

Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonvisie omdat het bijdraagt aan een gevarieerd woningaanbod en aan doorstroming. Het plan voorziet in 2 vrijstaande woningen. Het plan draagt dus indirect bij aan de doorstroming in de gemeente.

3.3.4 Woonagenda

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

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

"Inzetten op het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod, zodat inwoners in Midden -Delfland wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente en zoveel mogelijk binnen het eigen dorp. Ook wil de



gemeente mensen meer mogelijkheden bieden om zelf invloed uit te oefenen op de indeling of het ontwerp van de woning."

Den Hoorn

In Den Hoorn is er een goede balans in de bevolkingssamenstelling en zijn er mogelijkheden om wooncarrière te maken in het eigen dorp. Bij bouwmogelijkheden in de komende jaren wordt met name gedacht aan het toevoegen van woningen toevoegen voor gezinnen. Deze zijn bedoeld voor mensen die al in Den Hoorn wonen of die er vandaan komen en in de nieuw te bouwen woningen gaan wonen.

Voor het toevoegen van eengezinswoningen is er in Den Hoorn in eerste instantie behoefte aan sociale huur. De afgelopen jaren zijn er namelijk weinig eengezinswoningen in de sociale huur gebouwd in Den Hoorn. Bij koopwoningen gaat het om toevoeging van woningen in het goedkopere en in het duurdere segment. Den Hoorn heeft in de koopsector namelijk al veel woningen met een WOZ-waarde tussen de €250.000 en €400.000, toevoeging in dat segment is niet meer nodig. Hoewel Den Hoorn al relatief veel appartementen heeft, is er nog wel een lokale behoefte aan wat luxere appartementen voor senioren in de vrije sector huur of koop.

Energie

Energiebesparing vormt voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt, ook waar het gaat om het beperken van de woonlasten. Winst is niet alleen te bereiken bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad.

De gemeente zet in op energiebesparende maatregelen om zo de (groei in) woonlasten te beperken en bewoners bewust te maken van hun invloed op de noodzakelijke energietransitie. Dit doet de gemeente zowel voor nieuwbouw en de bestaande bouw. Uitgangspunten zijn de ambities en maatregelen zoals vastgelegd in het duurzaam energie actieplan en in de Energievisie Samen naar een CO2 neutraal Midden-Delfland.

Planspecifiek

Voorliggend plan is in overeenstemming met de woonvisie omdat het bijdraagt aan een gevarieerd woningaanbod en aan doorstroming. Door het toevoegen van twee verschillende woningen wordt gebouwd om in een brede behoefte te voorzien.

3.3.5 Toeristisch recreatief beleidskader Midden-Delfland 2012

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

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt in het stedelijk gebied van de kern Den Hoorn. De ontwikkeling betreft het mogelijk maken van twee woningen en heeft daarom geen invloed op het toeristisch en recreatief beleid van de gemeente.



3.3.6 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is Hoornse Kade. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als Wonen. In de bouwregels is aangegeven dat de hoofdgebouwen van woningen alleen binnen de bouwvlakken gebouwd mogen worden. De twee nieuw beoogde woningen zijn daarom niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de woningen planologisch mogelijk te maken is daarom een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied nabij blauwe marker)

3.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van Rijks- en provinciaal beleid is het plan dermate kleinschalig dat er geen directe relatie is met dit beleid. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid is vooral de structuurvisie en de woonvisie leidend. In deze visie is het plangebied aangewezen als stedelijk gebied. In de woonvisie wordt een gevarieerd woningaanbod en doorstroming nagestreefd. Het plan sluit aan op dit beleid. Tot slot past het plan niet in het vigerend bestemmingsplan omdat er twee woningen buiten de bouwvlakken beoogd worden. Voorliggend plan voorziet dan ook in een nieuw bestemmingsplan om de beoogde woningbouw op de locatie mogelijk te maken.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

4.1 M.E.R.

4.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

4.1.2 Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-----------	---	---

Figuur 10: Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)



Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van twee woningen, waarbij de grond reeds als wonen bestemd is echter er waren nog geen bouwvlakken voor de woningen. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen. De vraag of de gevoelige woonbestemming inpasbaar is naast eventueel nabij gelegen bedrijfsbestemmingen is daarom niet van toepassing. Het aspect Bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor het plan.

4.3 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van twee woningen, waarbij de grond reeds als wonen bestemd is, echter er waren nog geen bouwvlakken voor de woningen. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen. Er zijn wel woningen mogelijk op een plek waarbij dat voorheen nog niet mogelijk was. Beoordeeld moet worden of de geluidbelasting op de gevels van de woningen niet de wettelijke normen overschrijden. Om dit te onderzoeken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van het onderzoek luidt: *'Het plan aan de Hoornsekade 43 behelst het bouwen van twee woningen. De woningen liggen binnen de geluidzone van de Buitenwatersloot. Het wegverkeer op de Buitenwatersloot leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De geluidbelasting bedraagt Lden=45 dB.*

De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde Hoornsekade en dr. A.M. van de Poellaan is laag; ruimschoots minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Omdat de



voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï vanwege een gezoneerde weg niet wordt overschreden voldoet het plan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Er hoeft geen Hogere waarde te worden aangevraagd.’

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect geluid geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4 Flora en Fauna

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

Planspecifiek

Om te bepalen of het plan nadelige effecten heeft op beschermde soorten en of gebieden is een ecologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusies van het onderzoek luiden: ‘

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het plangebied ligt niet in of direct nabij het Natuurnetwerk Nederland. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan NNN verloren. Gezien de afstand en de lokale aard van de ingreep kunnen negatieve effecten op de NNN worden uitgesloten.

WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL GEBIEDSBESCHERMING

Het plangebied ligt op iets meer dan 10 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied “Solleveld en Kapittelduinen”. Door de beoogde ontwikkeling gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren. Voor de meeste externe invloeden van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling, kunnen gezien de afstand en de reeds aanwezige bedrijvigheid, effecten op het nabij gelegen Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

De ontwikkeling betreft voor de locatie een verandering van functies, waarbij de nieuwe functie slechts zeer gering extra verkeer genereert. De woning zelf kan ook zorgen voor een toename aan uitstoot van stikstof, als deze op het gasnet worden aangesloten. Gezien de afstand en de tussenliggende elementen naar het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied zal hier echter geen waarneembaar effect meetbaar zijn.

WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL HOUTOPSTANDEN

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom boswet. Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming is hier niet van toepassing.

WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL SOORTENBESCHERMING

Voor een aantal mogelijk in (de omgeving van) het plangebied voorkomende nationaal beschermde soorten zoals egel, haas, konijn, vos, kleine marterachtigen, muizen en spitsmuizen, geldt een provinciale vrijstelling voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Op basis van het veldbezoek, de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten zijn van de overige (niet-vrijgestelde) nationaal of Europees beschermde soorten, vaste rust- en verblijfplaatsen uit te sluiten binnen het plangebied. Nader onderzoek naar deze eventueel binnen het plangebied voorkomende overige beschermde soorten is dan ook niet nodig.’

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor het voorliggende plan.



4.5 Bodem

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van twee woningen, waarbij de grond reeds als wonen bestemd is, echter er waren nog geen bouwvlakken voor de woningen. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is onderzocht of de grond geschikt is voor de woonfunctie. Het is daarom niet nodig om in voorliggend bestemmingsplan dit onderzoek nogmaals uit te voeren. Er zijn geen aanleidingen om aan te nemen dat de grond niet meer geschikt is voor het beoogd gebruik.

4.6 Luchtkwaliteit

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

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de realisatie van 2 woningen in. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.



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



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

Rekenpunt kenmerk	
NO2-concentratie	▼
Alleen toetspunten	
< 35 µg/m ³	✓
35 - 38.5 µg/m ³	✓
38.5 - 40.5 µg/m ³	✓
40.5 - 42.5 µg/m ³	✓
> 42.5 µg/m ³	✓



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

Rekenpunt kenmerk	
PM10-concentratie	▼
Alleen toetspunten	
< 35 µg/m ³	✓
35 - 38.5 µg/m ³	✓
38.5 - 40.5 µg/m ³	✓
40.5 - 42.5 µg/m ³	✓
> 42.5 µg/m ³	✓



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

Rekenpunt kenmerk	
PM10-concentratie	▼
Alleen toetspunten	
< 35 µg/m ³	✓
35 - 38.5 µg/m ³	✓
38.5 - 40.5 µg/m ³	✓
40.5 - 42.5 µg/m ³	✓
> 42.5 µg/m ³	✓

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

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

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle



activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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



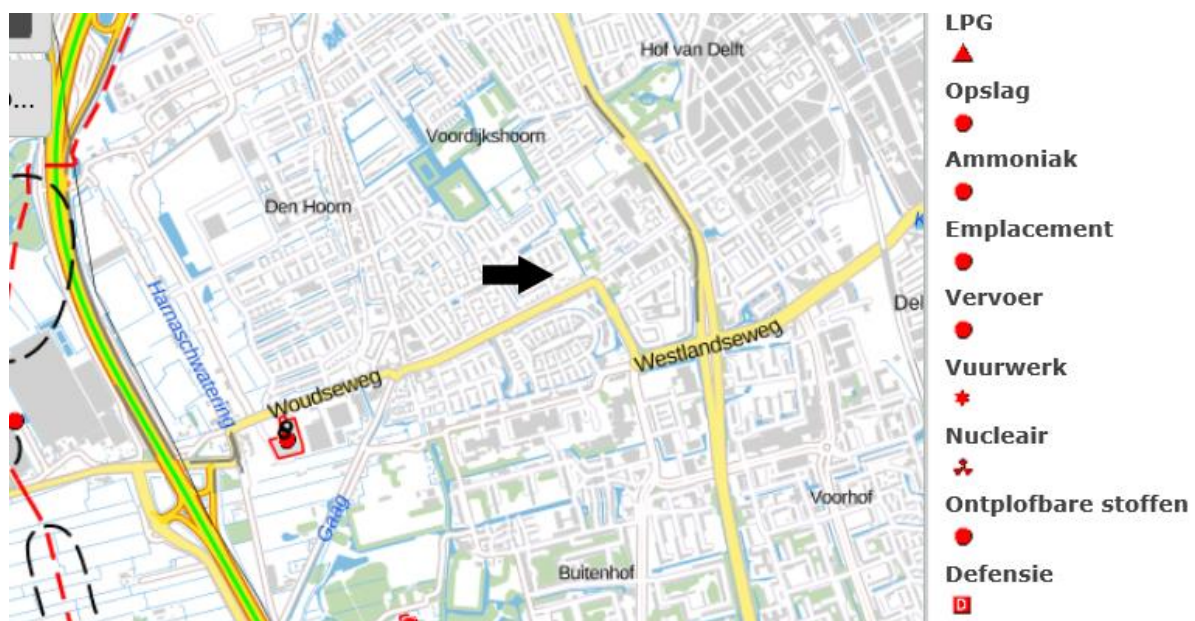
de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied nabij pijl

Transportrouter gevaarlijk stoffen

Ten westen van het plangebied ligt de Rijksweg A4 op ongeveer 1,6 km. Over deze Rijksweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand is dermate groot dat de planlocatie niet in de invloedssfeer van de snelweg ligt.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van het laden of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden met het oog op een veilige leefomgeving.

Het is hierdoor mogelijk dat er langs het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan) maar de frequentie daarvan is door het lokale karakter van het transport)dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Buisleidingen voor transport gevaarlijke stoffen

Er zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van voorliggend plan.



Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi-inrichtingen of bedrijven met een "overig veiligheidsrisico" in de directe omgeving.

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

4.8 Archeologie

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

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

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

Planspecifiek

Om te bepalen of als gevolg van het plan eventuele archeologische waarden binnen het plangebied beschadigd of vernietigd kunnen worden is opdracht verstrekt voor een archeologisch verkennend onderzoek. Het onderzoek is waarschijnlijk gereed in week 50 (2018). Vanwege de lange doorlooptijd zal het archeologisch onderzoek toegevoegd worden bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. In voorliggend bestemmingsplan is de dubbelbestemming waarde – archeologie opgenomen. Hierdoor blijft gewaarborgd dat de eventuele waarden beschermd blijven.

Naast de onderzoeksplicht blijft wel altijd de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden.

Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit.

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect archeologie geen belemmering voor voorliggend plan.

4.9 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met



water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

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

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

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap van Delfland

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

Ambities:

- Zoet water is van levensbelang en daarom is het belangrijk dat iedereen zuinig omgaat met water en zorgt dat het water schoon blijft.
- We willen gezuiverd afvalwater hergebruiken en zorgen dat water langer in het gebied bewaard blijft voor droge tijden.
- Klimaatverandering leidt vaker tot langdurige droogte en heftiger regenbuien. Om de stad klimaatbestendig te maken zoeken we met partijen naar slimme manieren om water langer vast te houden zonder dat het tot overlast leidt.



- Om de waterkwaliteit te verbeteren neemt Delfland verschillende maatregelen en controleren we nog beter op illegale lozingen. Het water in zwemplassen moet tijdens warme dagen vrij zijn van blauwalgen en bacteriën.
- Door samen te werken kunnen we ook kosten besparen. Bij elke ontwikkeling willen we kijken welke kansen er zijn om het watersysteem toekomstbestendiger te maken.

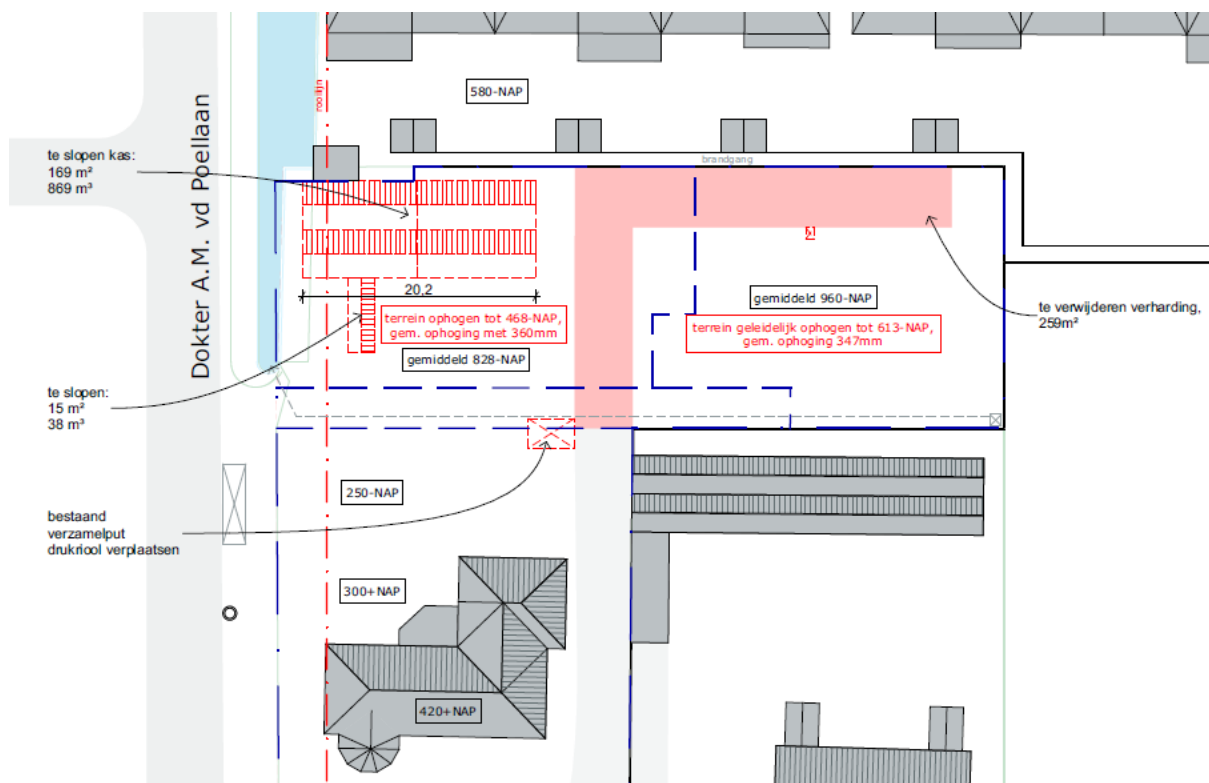
Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van twee woningen. De grond is reeds als wonen bestemd, echter er zijn geen bouwvlakken voor de woningen. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen.

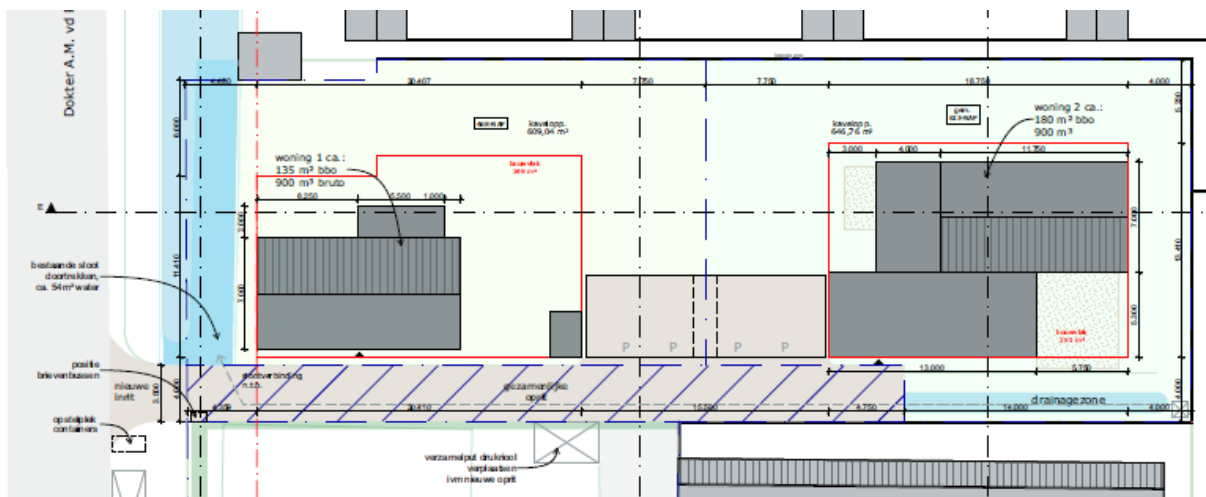
Watertoets

Op de planlocatie zal het verhard oppervlak beperkt toenemen.



Verharding bestaande situatie





Verharding toekomstige situatie

Bestaande situatie:

slopen kassen 184 m²

te verwijderen verharding 259 m²

Toekomstige situatie:

woning 1 ca. 135 m²

woning 2 ca. 180 m²

verharding ca. 165 m²

parkeerplaatsen 77 m²

verbreden watergang 54 m²

Aanvullend neemt de verhardingen in de tuinen als gevolg van de intensievere bebouwing ook toe. Per perceel zal circa 50 m² aan terreinverharding gerealiseerd worden. Deze terreinverharding zal afgekoppeld en doorlatend uitgevoerd worden. Deze verharding telt daarom voor 50% mee.

Het totaal aan extra verharding ten opzichte van het reeds bestaande verharde oppervlakte bedraagt $135 + 180 + 165 + 77 + (2 \times 50 \times 50\%) - 184 - 259 = 164 \text{ m}^2$. Om te bepalen of watercompensatie uitgevoerd moet worden is de digitale watersleutel van het waterschap Delfland ingevuld. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde maaiveldstijging van 0,23 cm. De watersleutel, zie bijlage 4, geeft aan dat als gevolg van de maaiveldstijging en de beperkte toename aan verharding 10 m³ of 20 m² watercompensatie nodig is voor het plan. In het plan wordt in voldoende watercompensatie voorzien door het verbreden van de sloot aan de zuidwestzijde van het plangebied met een oppervlakte van 54 m². Zie voor de uitwerking de verbrede watergang in bovenstaande afbeelding.

Daarnaast zal in het plan aan de zuidoostzijde nog extra bergingscapaciteit gecreëerd worden door een ondergronds krattensysteem waar hemelwater in opgeslagen kan worden. Dat opgeslagen hemelwater zal vervolgens vertraagd afgevoerd worden naar het grondwater. In bovenstaande afbeelding komen deze ondergrondse kratten, die afgedekt worden met een grindlaag, ter plaatse van de drainagezone. De technische uitwerking is nog niet tot in detail bekend. Bij de toekomstige uitwerking van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt hier naderde invulling aan gegeven.

Vuilwater

Het vuilwaterafvoer het terrein verlaat, de riolering, zal aangesloten worden op de riolering in de Hoornsekade.



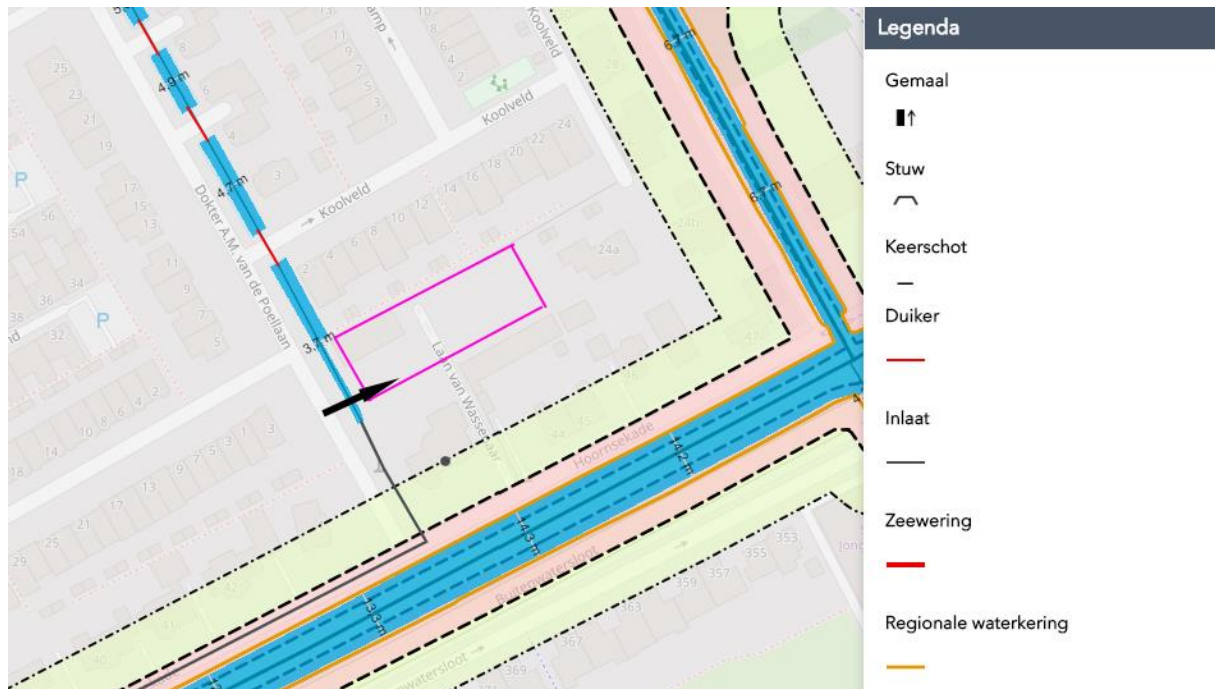
Materialen

Bij het de nieuwbouw van de woning zullen uitloogbare materialen zo min mogelijk toegepast worden.

Watergangen

Direct aangrenzend aan de westzijde van het plan ligt een watergang. Deze watergang wordt beperkt aangepast omdat de inrit naar het plangebied over de watergang loopt, zie pijl in onderstaande afbeelding. Ter plaatse van de pijl zal de watergang gedempt worden en de duiker zal verlengd worden om de doorstroming van de watergang op de Kickert in stand te houden. De watergang is een secundaire watergang. Het beheer van de watergang kan, door de aanliggende eigenaren, op dezelfde manier uitgevoerd worden als in de bestaande situatie.

Verder ten zuiden van het plangebied is de KRW-watergang Kickert of Hoornsche Vaart gelegen.



Uitsnede leggerkaart Midden Delftland, plangebied in paars kader

Grondwater

In voorliggend plan zijn geen kelders voorzien. Tevens zal het terrein opgehoogd worden. Er worden dan ook geen significante effecten op het grondwater verwacht.

Gezien bovenstaande toelichting en conclusies vormt het aspect water geen belemmering voor voorliggend plan.



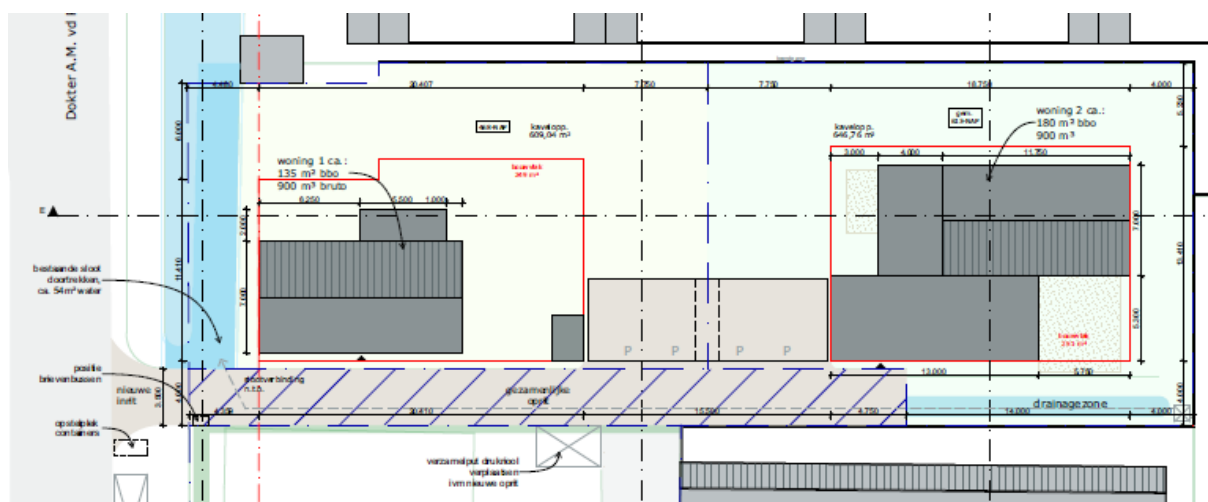
4.10 Parkeren

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van twee woningen op een terrein dat in gebruik is voor kassen, een kleine dierenweide en moestuinen. In het plan zijn per woning twee parkeerplaatsen opgenomen. Er is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

De toevoeging van twee woningen vormt geen knelpunt voor de totale vervoerscapaciteit van de Hoornsekade of verdere omgeving.



Situatieschets met parkeerplaatsen

Het aspect parkeren en verkeer vormt daarom geen belemmering voor voorliggend plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Twee nieuwe woningen achter Hoornsekade 43' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Hoornse kade' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

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



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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

5.3 De (Dubbel-)bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende (Dubbel-)bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Water.

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd om de bestaande en deels uit te breiden watergang overeenkomstig het gebruik te bestemmen. De regels voor 'Water' zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Hoornse Kade'.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor 'Wonen' zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Hoornse Kade'.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming waarde archeologie 1 is opgenomen om de mogelijk in de ondergrond aanwezig archeologische waarden te bestemmen. Middels deze dubbelbestemming worden aanvullende randvoorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden alvorens de ondergrond te roeren om zodoende niet onbedoeld de waarden te vernietigen. De regels voor 'Waarde – Archeologie 1' zijn overeenkomstig de regels van het naastgelegen vigerende bestemmingsplan 'Den Hoorn'.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente.

Het plan wordt tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Een ieder wordt gedurende deze periode in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen.



7 Bijlagen

1. Verkavelingsstudie ontwikkeling woningen, Restauro Architecten, projectnr: 732-19, 16-10-2019
2. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Hoornsekade 43 te Den Hoorn, Weel geluidadvies, Referentie: PLA 18.05, 18 september 2018
3. Quicksan Flora en Fauna, Laneco, Projectnummer: 77.18.04., 21-11-2018
4. Watersleutel Hoornsekade 43, hhdelftland, 22-10-2019
5. Nota van zienswijzen, Ontwerpbestemmingsplan 'Twee nieuwe woningen achter de Hoornsekade 43' In Den Hoorn gemeente Midden-Delfland



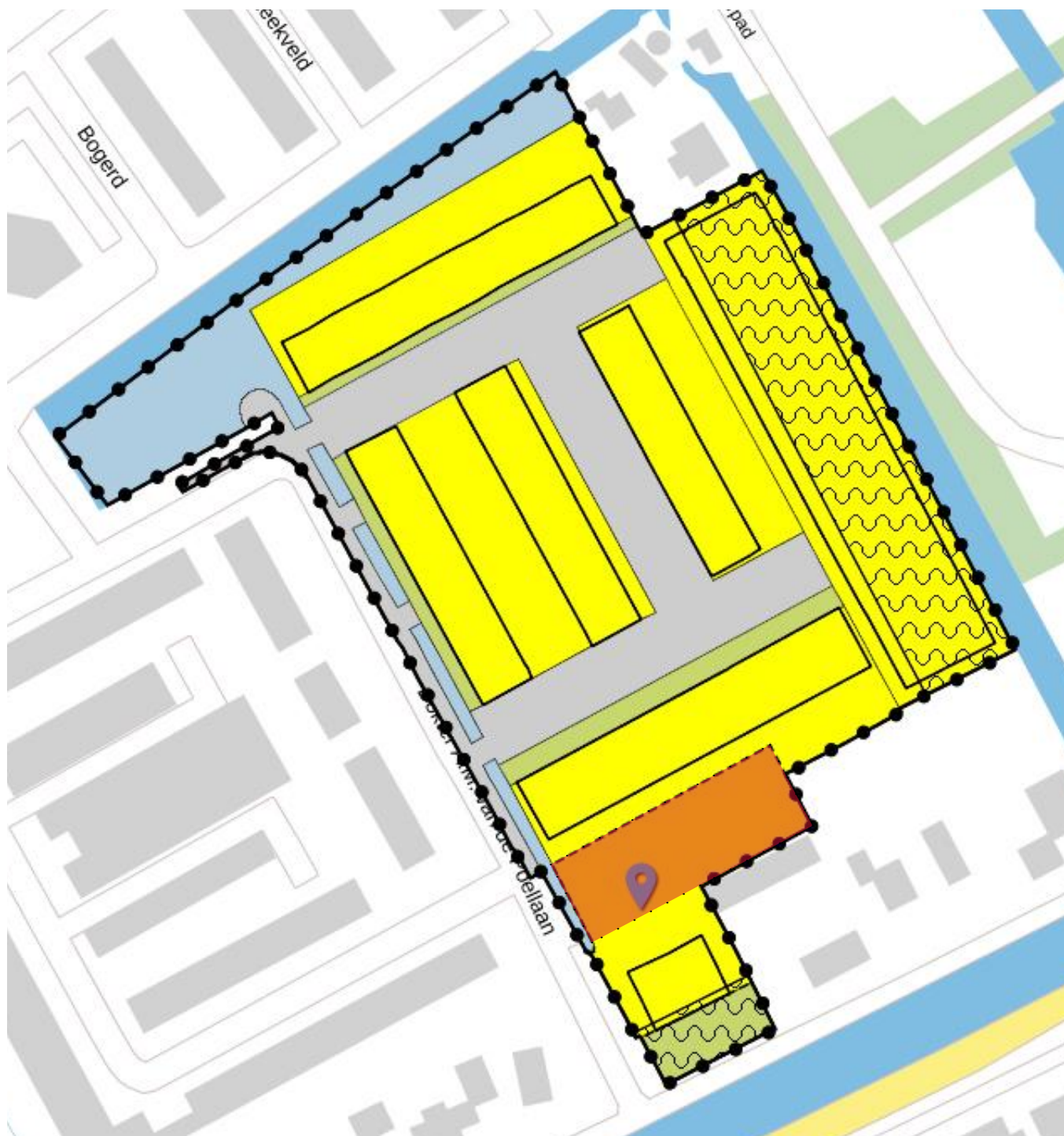
Bijlage 1

Ontwikkeling woningen

Hoornsekade 43, Den Hoorn

Bestemmingsplan



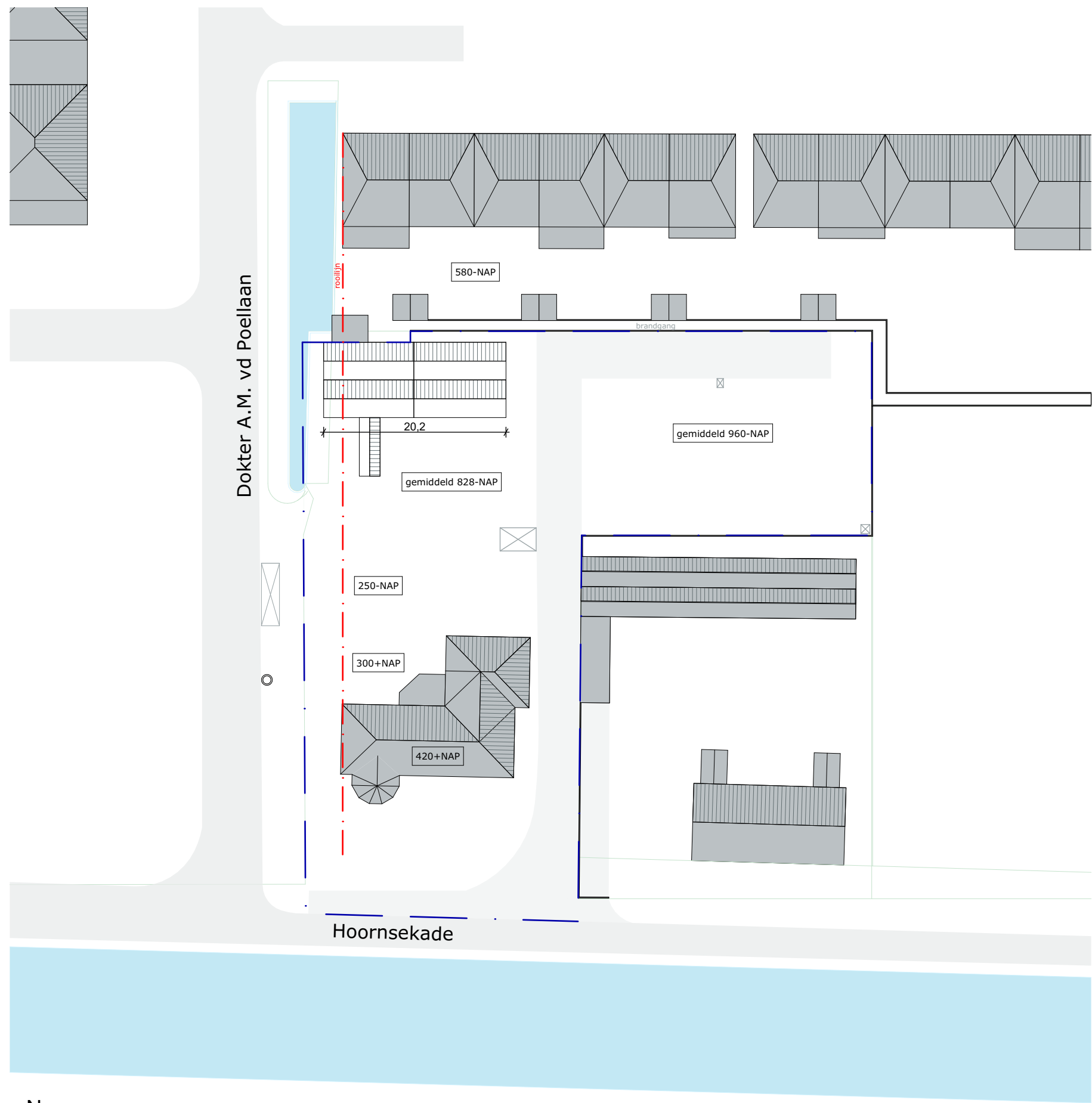


BP plankaart uitsnede



Uitsnede kadastrale kaart

Huidige situatie



Het perceel tussen de woning van Hoornekade 43 en de nieuwbouw woonwijk bestaat momenteel uit een kas, een dierenweidje en een ongebruikt stuk tuingrond. Het perceel zal worden opgedeeld in twee kavels, zodat er ruimte ontstaat voor 2 vrijstaande woningen.

Deze verkavelingsstudie is bedoeld om de potentie van van deze 2 woningen inzichtelijk te maken in de vorm van een ruimtelijke structuur, waarbij aandacht is besteed aan de effecten van de nieuwe bebouwing op zijn omgeving.



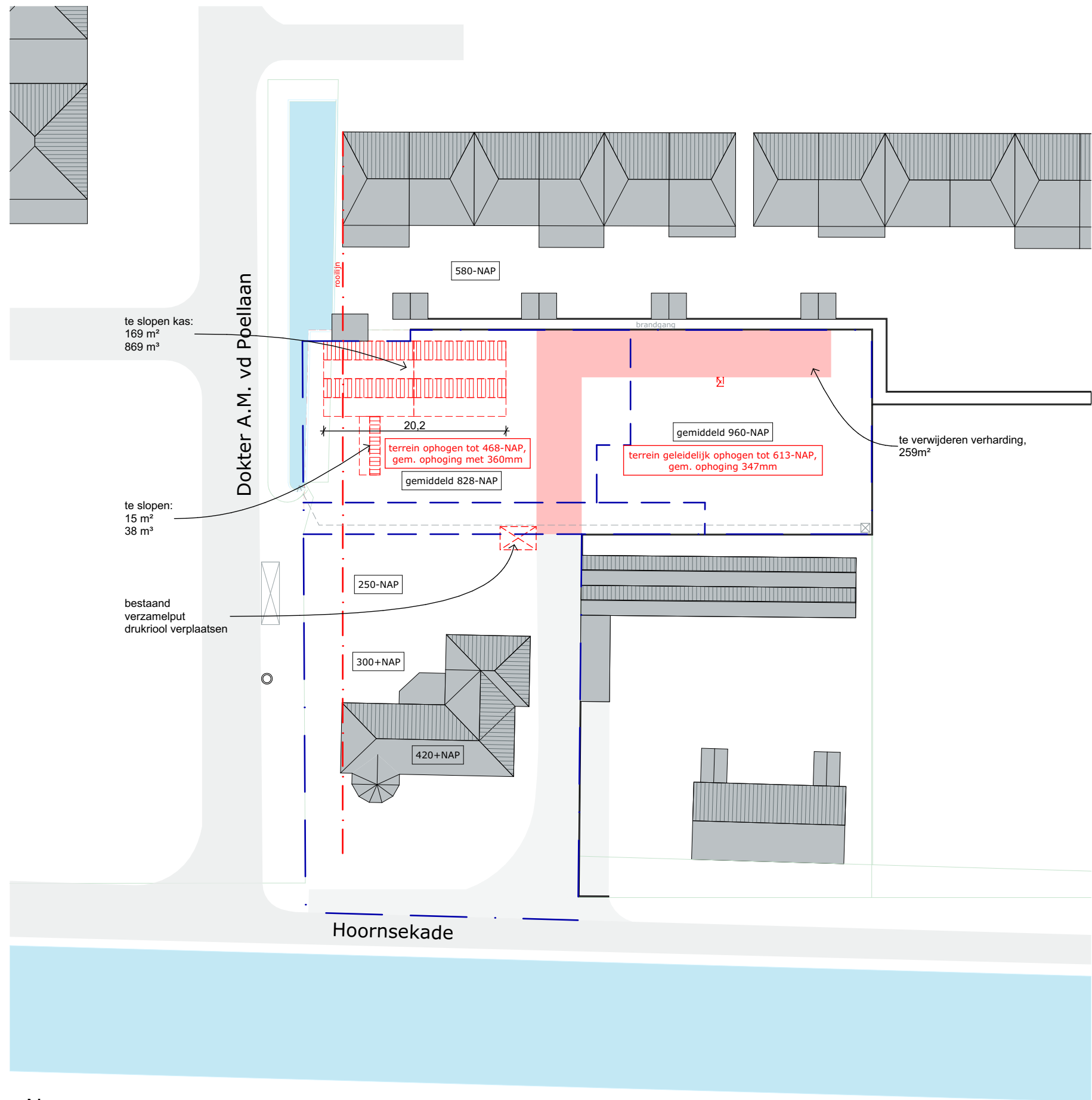
omgeving



woning Hoornsekade 43

panorama bestaande situatie

Wijzigingen perceel



Voor de aanleg van de nieuwe woningen wordt de bestaande kas van het terrein verwijderd. Overige opstallen (enkele kleine dierenverblijven en schuren) op het perceel zullen tevens worden gesloopt.

Het terrein zal geleidelijk worden opgehoogd tot op het niveau gelijk aan de naastgelegen nieuwbouw woonwijk. Om de afwatering van het binnengebied te regelen zal aan de zuidelijke erfgrens van het tussengebied een drainagesloot worden aangelegd, die door middel van een duiker in verbinding staat met de sloot aan de Dr. A.M. van der Poellaan.



bestaande sloot doortrekken, ca. 54m² water

nieuwe inrit, ca. 165m²

Dokter A.M. vd Poellaan

580-NAP

468-NAP kavelopp. 609,0 m²

brandgang

gem. 613-NAP kavelopp. 646,8 m²

250-NAP

300+NAP

420+NAP

drainagezone, ca. 16,5m lang

nieuwe ppl, 77m²

Hoornsekade

De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande drukriool dat op locatie aanwezig is. Om de afwatering van het binnengebied te regelen zal aan de zuidelijke erfgrens van het tussengebied een drainagezone in de vorm van een wadi worden aangelegd, die door middel van een duiker in verbinding staat met de doorgetrokken sloot.

Verkaveling

Dokter A.M. vd Poellaan

bestaande sloot
doortrekken,
ca. 54m² water

positie_
brievenbussen

opstelplek
containers

afvaleiland-

woning 1 ca.:
135 m² bbo -
900 m³ bruto

kavelopp.
609,04 m²

bouwvlak
249 m²

kavelopp.
646,76 m²

gem.
613-NAP

woning 2 ca.:
180 m² bbo
900 m³

bouwvlak
251 m²

drainagezone

verzamelput drukriool
verplaatsen-
ivm nieuwe oprit

250-NAP

300+NAP



RestauRO
ARCHITECTEN

Woudselaan 6
2635 CH Den Hoorn
T 015 2120 185
F 015 2158 768
E post@restauro.nl
I www.restauro.nl

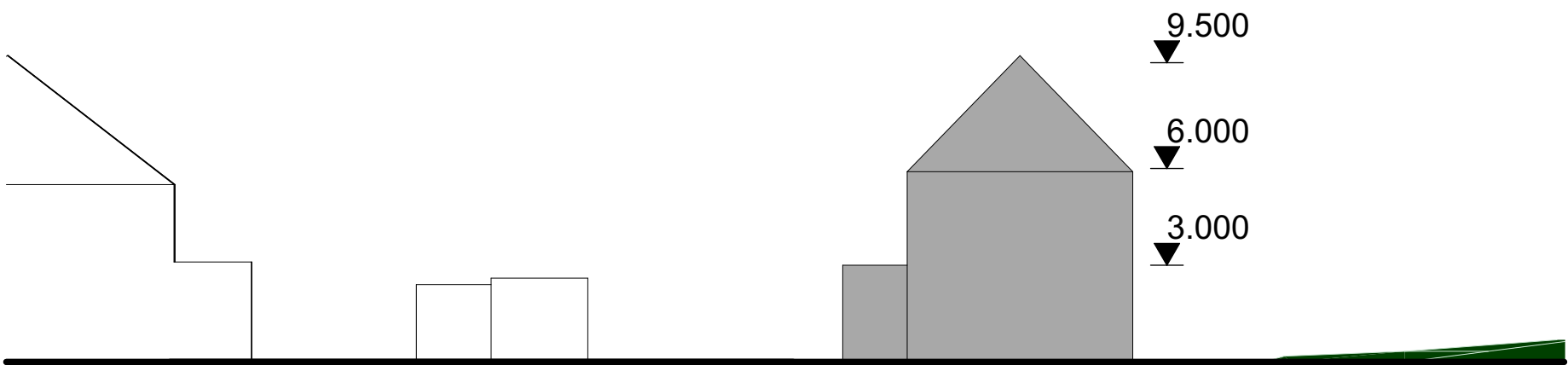
Ontwikkeling woningen
Verkaveling
Hoornsekade 43, Den Hoorn
Verkavelingsstudie
31-03-2020

732.19
1:200

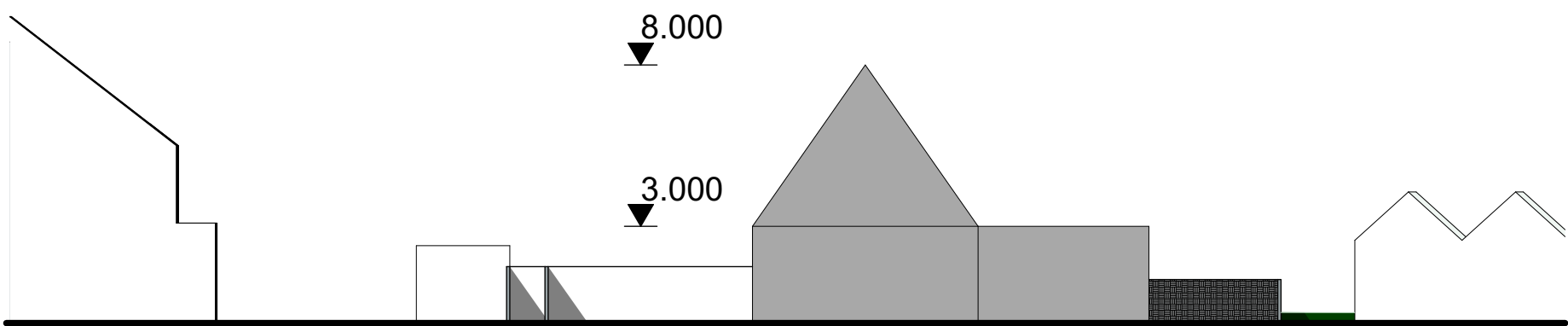
06

Uitgangspunten

- Plot achter Hoornsekade 43 opsplitsen in 2 percelen;
- Ontsluiting percelen via nieuwe oprit vanaf Dr. A.M. van der Poellaan;
- 2 parkeerplekken per woning op eigen perceel;
- Nieuwe bebouwing bestaande uit twee vrijstaande woningen;
- Woning in binnengebied maximaal 1 bouwlaag met kap;
- Afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelgrenzen is minimaal 4 meter;
- Vrijstaande woning aan Dr. A.M. vd Poellaan heeft een representatieve gevel naar de openbare weg als ook naar het binnengebied

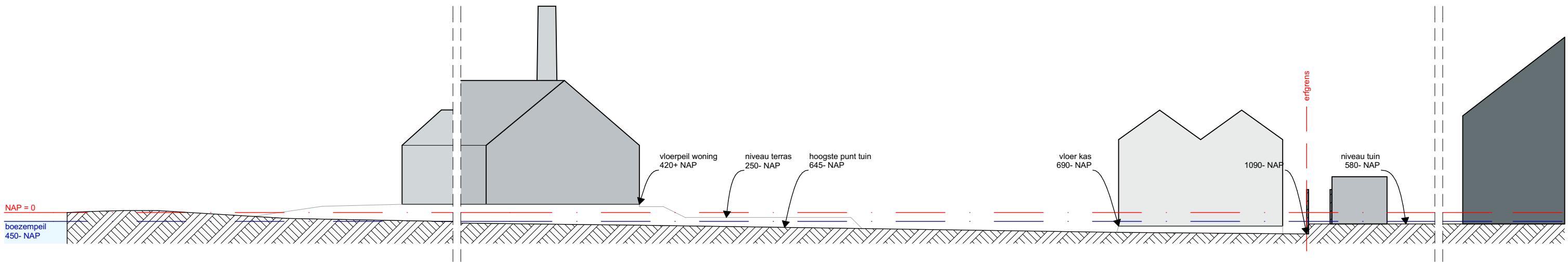


schematisch bouwvolume woning 1

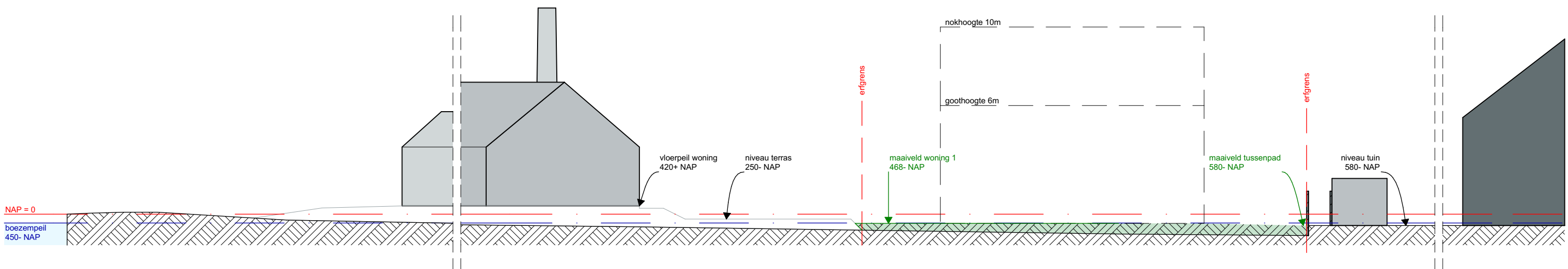


schematisch bouwvolume woning 2

Profiel woning 1

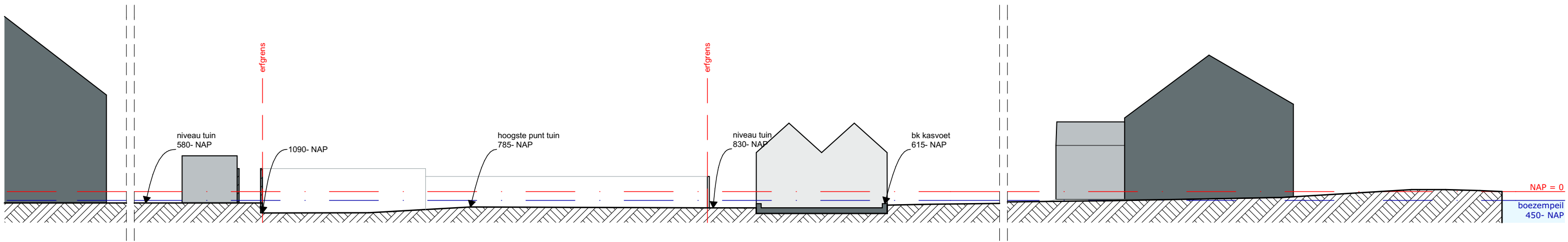


bestaand

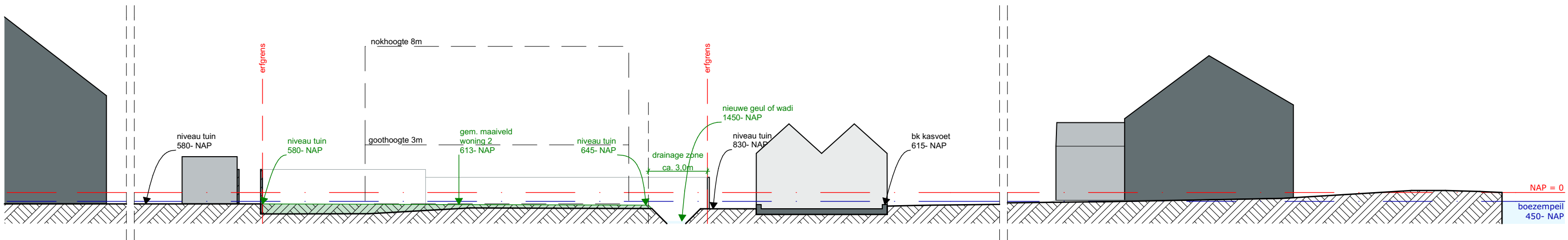


nieuw

Profiel woning 2



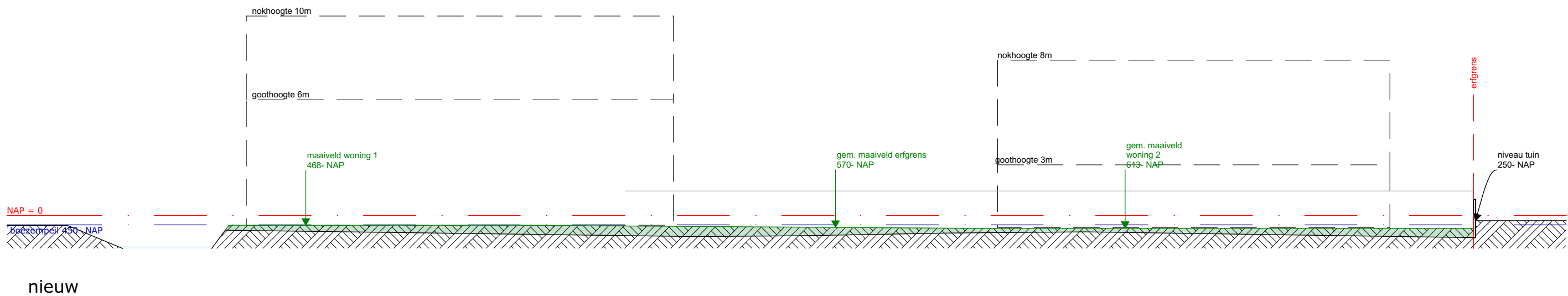
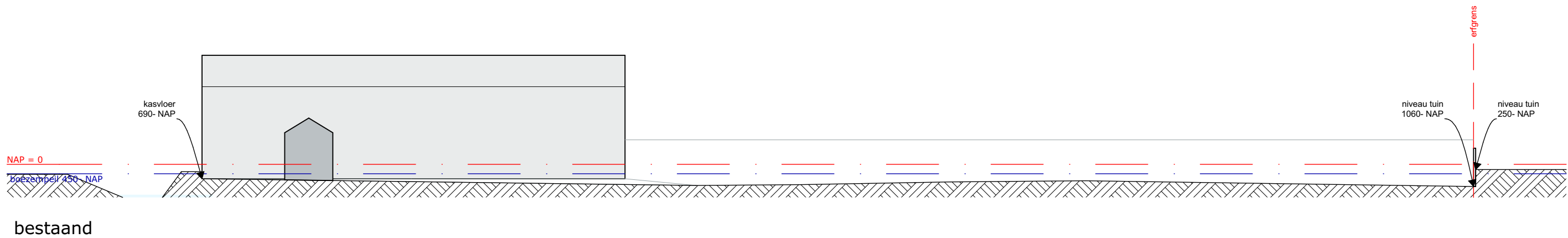
bestaand



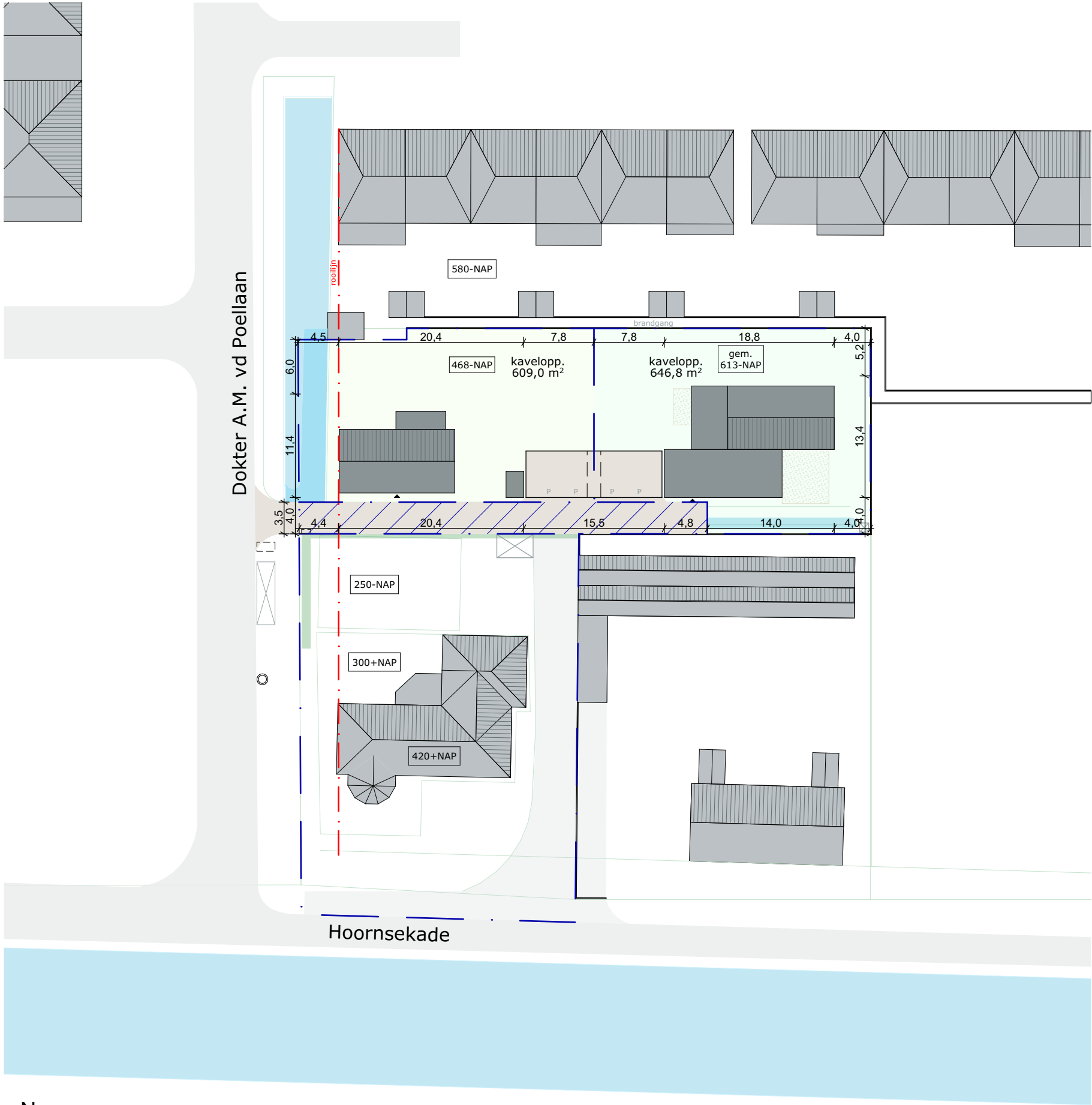
nieuw

NB: Profiel nieuwe greppel in drainagezone indicatief

Doorsnede over percelen



Nieuwe situatie



Bijlage 2

Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Hoornsekade 43 te Den Hoorn

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï op basis van de Wet geluidhinder voor de bouw van twee woningen achter de Hoornsekade 43 te Den Hoorn.

Weel geluidadvies

Rapporttitel: Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Hoornsekade 43 te Den Hoorn

Referentie: PLA 18.05

Datum: 18 september 2018

Opdrachtgever: Plannenmakers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
Contactpersoon: drs. Ing. C.M. Vaartjes

Behandeld door: Weel geluidadvies
ing. C.M. Weel
van Noordtkade 18 B
1013 BZ Amsterdam

tel. 020-6880214
mob. 06 – 44 57 47 83
e-mail: cmweel@yahoo.com

Kvk: 51299739

1. Inleiding.

In opdracht van Plannen-makers te Utrecht, de heer Chris Vaartjes, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van twee te realiseren woningen achter een bestaande woning aan de Hoornsekade 43 in Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland. De berekende geluidbelasting wordt getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De woningen liggen binnen een door de Wet geluidhinder gedefinieerde geluidzone.

2. Situatiebeschrijving.

Aan de Hoornsekade staat een vrijstaande woning. Het perceel is ruim genoeg voor extra bebouwing. De gemeente wil hieraan meewerken. Achter de bestaande woning komen twee vrijstaande woningen, beide bestaande uit een bouwlaag met een kap. Daarmee liggen de waarneemhoogten op 1,5 en 4,5 meter ten opzichte van het plaatselijke maaiveld. Andere geluidbronnen, zoals gedefinieerd door de Wet geluidhinder, zijn er niet.

De te realiseren woning liggen in de nabijheid van de Hoornsekade, de dr. A.M. Van de Poellaan en de Buitenwatersloot. Alleen de laatstgenoemde is een gezoneerde weg in de zin van de Wet geluidhinder. De andere twee wegen zijn 30 km/uur-wegen.

Het betreft een binnenstedelijke situatie. Figuur 1 toont de ligging in Den Hoorn.

3. Wettelijk kader.

Het onderhavige onderzoek wordt uitgevoerd op basis van de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder wordt het begrip geluidzone van een weg gehanteerd. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone dienen te worden getoetst aan de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan deze ontwikkelingen. De omvang van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg, binnen- of buitenstedelijk.

Het betreft hier een binnenstedelijk gebied. Aangezien het plangebied binnen meerdere zones ligt is een akoestisch onderzoek verplicht.

De Buitenwatersloot heeft een geluidzone van 200 meter, de overige twee wegen zijn niet gezoneerd. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Buitenwatersloot.

Normering wegverkeerslawaaï.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï op de gevel van een geluidgevoelige bestemming bedraagt 48 dB (art. 82 lid 1 van de Wet geluidhinder).

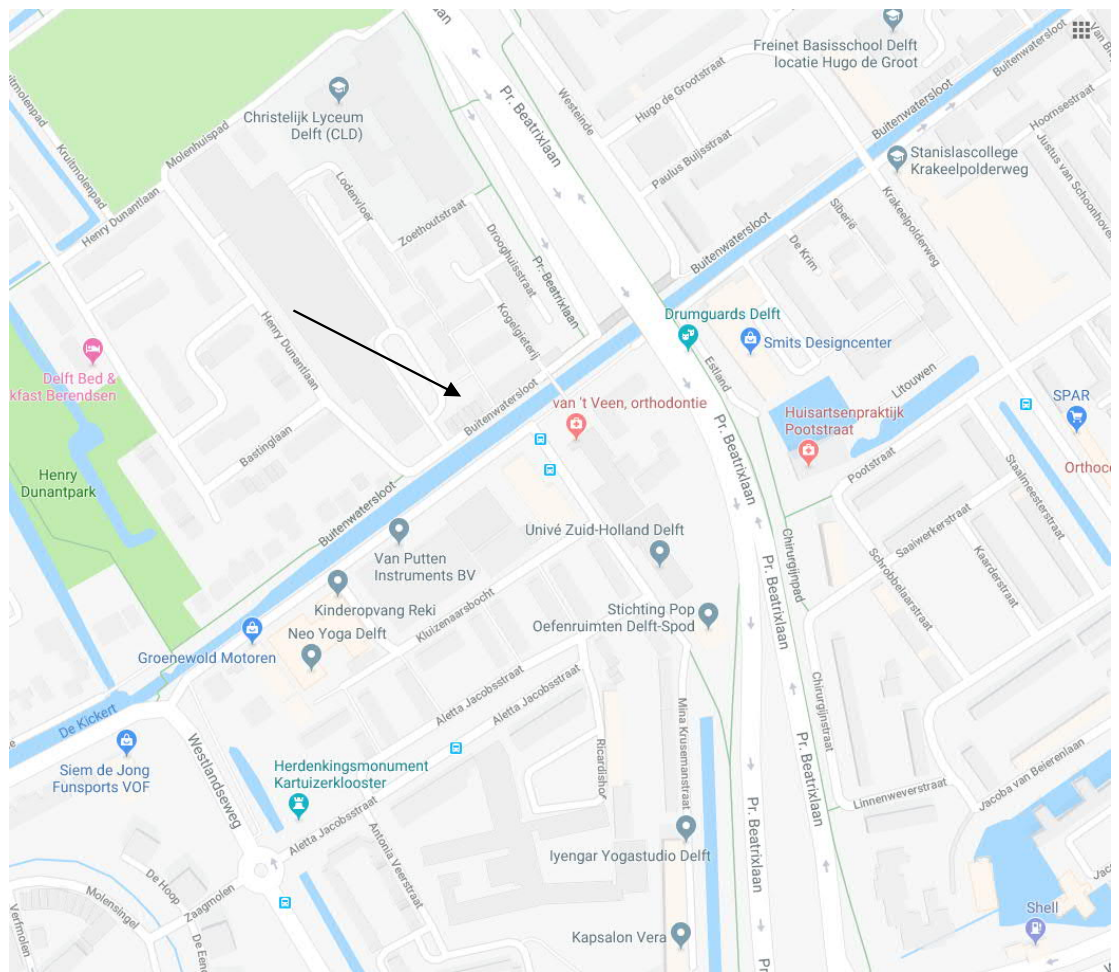
Van de berekende geluidbelasting op die gevel mag, alvorens getoetst wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder nog 5 dB worden afgetrokken wegens het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g van de Wet geluidhinder). De aftrek van 5 dB geldt voor wegen met een maximum snelheid tot 70 km/uur. Op grond van jurisprudentie werd tot eind 2015 geen aftrek in rekening gebracht op het geluid vanwege het wegverkeer op een 30 km/uur-weg. Eind 2015 is echter opnieuw een uitspraak gedaan door de Raad van State wat tot gevolg heeft dat de aftrek artikel 110g wel weer in rekening mag worden gebracht. In dit onderzoek wordt de laatste jurisprudentie gevolgd, er wordt dus met de aftrek artikel 110g gerekend.

Voor nieuw te projecteren woningen binnen de geluidzone van een gezonde binnenstedelijke weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB (art. 83 lid 2 van de Wet geluidhinder).

De geluidbelasting op de gevel van een woning wordt voor wat betreft de toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder altijd getoetst per weg.

De geluidbelasting voor wegverkeerslawaaï wordt berekend met de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012.

De Hoornsekade en de dr. A.M. Van de Poellaan hebben een maximum snelheid van 30 km/uur. Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur hebben van rechtswege geen zone (artikel 74 lid 2b Wet geluidhinder). Dat betekent dat het geluid van het wegverkeer in die straat niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Op grond van jurisprudentie is het echter wel noodzakelijk om te bezien of het plan wordt gekenmerkt door een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 1: ligging van het plan in Den Hoorn.

4. Verkeersgegevens.

De etmaalintensiteit voor de relevante wegen is geleverd door de gemeente Midden-Delfland. De gegevens gelden voor het peiljaar 2030.

Op dit moment zijn er nog geen verdelingen bekend over het etmaal, evenals een voertuigverdeling. Voor de etmaalverdeling is uitgegaan van een ander project in Schipluiden. Voor de voertuigverdeling van de twee 30 km/uur-wegen is uitgegaan van wat gebruikelijk is voor dit soort woonstraten; doorgaand vrachtverkeer is er niet. Het enige vrachtverkeer wat er mogelijk is zal voorkomen in de vorm van een vuilniswagen of een pakketleverancier.

Op de Buitenwatersloot is uitgegaan van meer vrachtverkeer omdat dit een doorgaande weg is.

De verkeersgegevens zijn getoond in tabel 1.

Tabel 1: verkeersgegevens 2030, etmaalintensiteit en percentages.

Weg		dag %	avond %	nacht %
Hoornsekade	% per uur	6.36	4.25	0.84
	waarvan licht (%)	98	98	98
	waarvan middelzwaar (%)	1	1	1
	waarvan zwaar (%)	1	1	1
	wegdek	Betonstraatstenen in keperverband		
etmaalintensiteit 2030		630		
Buitenwatersloot	% per uur	6.36	4.25	0.84
	waarvan licht (%)	96	97	96
	waarvan middelzwaar (%)	2.5	1.5	2.5
	waarvan zwaar (%)	1.5	1.5	1.5
	wegdek	fijn asfalt		
etmaalintensiteit 2030		5140		
Dr. A.M van de Poellaan	% per uur	6.36	4.25	0.84
	waarvan licht (%)	98	98	98
	waarvan middelzwaar (%)	1	1	1
	waarvan zwaar (%)	1	1	1
	wegdek	elementenverharding in keperverband		
etmaalintensiteit 2030		510		

De omschrijving van de in de tabel genoemde categorieën luidt:

- categorie lv (lichte motorvoertuigen): motorvoertuigen op drie of meer wielen, met uitzondering van de in categorie mv en categorie zv bedoelde motorvoertuigen;
- categorie mv (middelzware motorvoertuigen): gelede en ongelede autobussen, alsmede andere motorvoertuigen die ongeleed zijn en voorzien van een enkele achteras waarop vier banden zijn gemonteerd;

- categorie zv (zware motorvoertuigen): gelede motorvoertuigen, alsmede motorvoertuigen die zijn voorzien van een dubbele achteras, met uitzondering van autobussen.

5. Gebruikte documenten.

Een tekening met de perceelindeling en de ligging ten opzichte van de omliggende percelen is geleverd door Plannen-makers te Utrecht. Deze tekeningen zijn gemaakt door Restauro architecten.

6. Modelling.

De contouren van het plan zijn met de omgeving gemodelleerd tot een rekenmodel waarin alle voor de geluidoverdracht relevante kenmerken zijn gedigitaliseerd. Het rekenmodel bevat gebouwen, waarneempunten, harde en (gedeeltelijk) zachte bodemgebieden en de drie genoemde wegen. Groengebieden zoals grasstroken en tuinen zijn als volledig absorberende bodem gemodelleerd. Alle overige gebieden zijn als hard gebied ingevoerd.

Er zijn waarneempunten op de gevels van woningen gelegd op 1,5 en 4,5 meter ten opzichte van het maaiveld overeenkomstig de opgave van de architect.

Bijlage 4 toont de invoer. Bijlage 2 toont de afdruk van het gehele invoermodel.

7. Rekenresultaten.

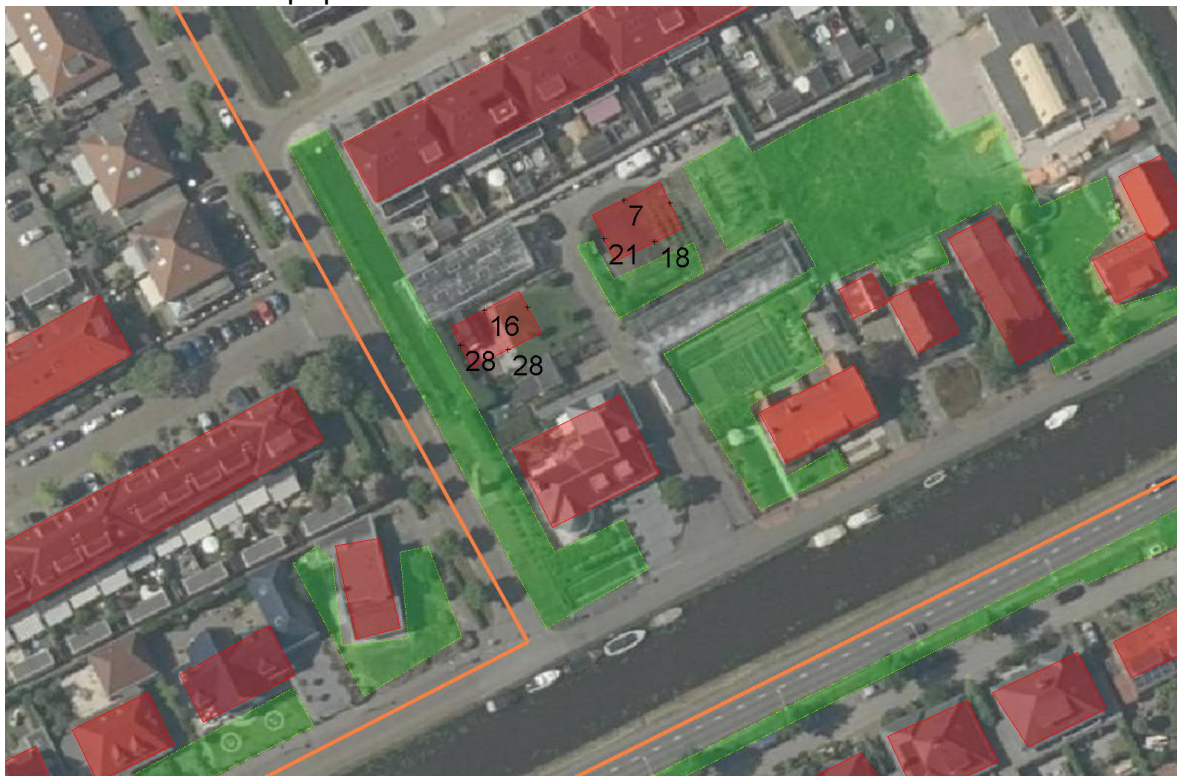
Met het programma "Winhavik" versie 8.86 is op basis van de Standaard Rekenmethode II de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï berekend op de gevels van de woning. Er is gerekend met een zichthoek van 2 graden en één geluidreflectie.

Onderstaand staat de geluidbelasting per weg getoond en beschreven.

Wegverkeerslawaaï, Hoornsekade (30 km/uur).

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Hoornsekade bedraagt maximaal $L_{den}=28$ dB, inclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden, zie figuur 3.

De Hoornsekade loopt parallel aan het water.

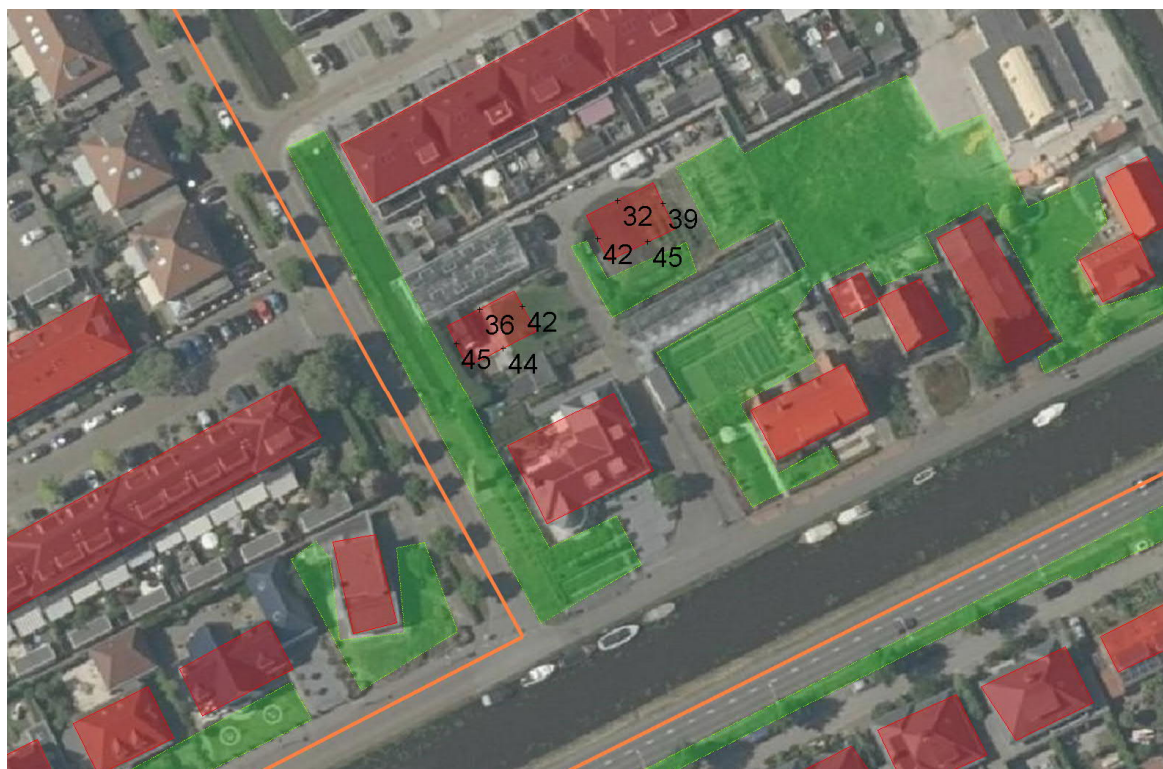


Figuur 3: geluidbelasting vanwege Hoornsekade, incl. aftrek, hoogste waarde per waarneempunt.

Wegverkeerslawai, Buitenwatersloot (50 km/uur)

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Buitenwatersloot bedraagt maximaal $L_{den}=45$ dB, inclusief de aftrek artikel 110g. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawai wordt niet overschreden.

De Buitenwatersloot ligt ten zuiden van het water.



Figuur 4: geluidbelasting vanwege Buitenwatersloot, incl. aftrek, hoogste waarde per waarneempunt.

Wegverkeerslawai, dr. A.M. van de Poellaan (30 km/uur)

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de dr A.M. van de Poellaan bedraagt maximaal $L_{den}=40$ dB, inclusief aftrek artikel 110g. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawai wordt niet overschreden.

De dr. A.M. van de Poellaan staat dwars op de twee andere wegen.



Figuur 5: geluidbelasting vanwege de dr. A.M. van de Poellaan, incl. aftrek, hoogste waarde per waarneempunt.

8. Bespreking van de rekenresultaten.

De geluidbelasting op de gevel van de te realiseren woningen achter de Hoornsekade 43 bedraagt maximaal $L_{den}=45$ dB ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde Buitenwatersloot. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de niet-gezoneerde dr. A.M. van de Poellaan is ook lager dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï; deze bedraagt maximaal $L_{den}=40$ dB.

Omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden is een verdere bespreking niet opportuun.

9. Conclusie.

Het plan aan de Hoornsekade 43 behelst het bouwen van twee woningen. De woningen liggen binnen de geluidzone van de Buitenwatersloot. Het wegverkeer op de Buitenwatersloot leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De geluidbelasting bedraagt $L_{den}=45$ dB.

De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde Hoornsekade en dr. A.M. van de Poellaan is laag; ruimschoots minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

Omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï vanwege een gezoneerde weg niet wordt overschreden voldoet het plan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Er hoeft geen Hogere waarde te worden aangevraagd.

Ing. C.M. Weel

Bijlagen:

1. Toelichting enkele begrippen wegverkeerslawaaï.
2. Afdruk van het invoermodel, nummering waarneempunten
3. Berekening totale geluidbelasting per waarneempunt.
4. Invoergegevens.

Bijlage 1: Wegverkeerslawaaï - de belangrijkste begrippen toegelicht.

Voorkeursgrenswaarde

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt sinds 1 januari 2007 48 dB. Dat betekent dat elke berekende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï tot en met 48 dB toelaatbaar is. Indien de geluidbelasting meer bedraagt dan 48 dB, maar minder dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan onder voorwaarden ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd. Daarbij speelt het Hogere Waardenbeleid dat de gemeente kan opstellen een belangrijke rol.

Maximale ontheffingswaarde

In de gevallen waarin de berekende geluidbelasting meer bedraagt dan maximale ontheffingswaarde is ontheffing niet mogelijk. Dat betekent dat er doorgaans, maar niet in alle gevallen, niet gebouwd mag worden. Aanvullend onderzoek is dan noodzakelijk.

De hoogte van de maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de situatie. Men onderscheidt:

- stedelijk gebied
- buitenstedelijk gebied
- bestaande situaties
- nieuwe situaties
- bestaande weg
- nieuwe weg

Verder kunnen er allerlei specifieke uitzonderingen bestaan die van invloed zijn op de maximale ontheffingswaarde, bijvoorbeeld bedrijfswoningen.

Buitenstedelijk gebied.

De definitie van een buitenstedelijk gebied luidt:

Het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het "Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990", het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.

Zone.

In onderstaande tabel staat de omvang van een zone van een verkeersweg, gerekend vanaf de wegas, vermeld. De zone ligt aan elke zijde van de weg.

Weg in	Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]
stedelijk gebied	Een of twee	200
	Drie of meer	350
buitenstedelijk gebied	Een of twee	250
	Drie of vier	400
	Vijf of meer	600

Langs een weg waar een maximum rijsnelheid geldt van 30 km/uur ligt geen zone. Dit geldt ook voor wegen op een woonerf.

Geluidbelasting in dB.

De geluidbelasting in dB wordt berekend aan de hand van de bijdragen van de bron in de dagperiode van 7:00 tot 19:00, de avondperiode van 19:00 tot 23:00 en de nachtperiode van 23:00 tot 7:00. Deze rekenwijze geldt voor wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï, niet voor industrielawaaï.

De formule voor de berekening van L_{den} is als volgt:

$$L_{den} = 10 \log * 1/24 (12 * 10 \log(L_{day}/10) + 4 * \log((L_{ev}+5)/10) + 8 * \log((L_{night}+10)/10))$$

De bijdragen van de dag-, de avond- en de nachtperiode worden energetisch gemiddeld, waarbij de geluidniveaus in de avond- en nachtperiode zwaarder meewegen doordat de ondervonden geluidhinder in deze perioden ernstiger is dan in de dagperiode.

Geluidbelasting in dB(A)

Industrielawaaï wordt berekend in dB(A)'s waarbij per etmaalperiode het equivalente geluidniveau wordt berekend. De etmaalwaarde L_{etm} is de hoogste waarde van

- Het equivalente geluidniveau in de dagperiode;
- Het equivalente geluidniveau in de avondperiode+5;
- Het equivalente geluidniveau in de nachtperiode+10,

Bijlage 2: afdruk van het invoermodel, nummering waarneempunten.



Bijlage 3: berekening totale geluidbelasting, bijdrage per weg.

waarneempunt	groepnr	hoogte	Lden ex	af trek	Lden incl. aftrek
1	0	1.50	43.62	0	44
1	1	1.50	41.41	5	36
1	2	1.50	39.57	5	35
1	3	1.50	21.27	5	16
1	0	4.50	43.57	0	44
1	1	4.50	40.84	5	36
1	2	4.50	40.20	5	35
1	3	4.50	21.21	5	16
2	0	1.50	46.69	0	47
2	1	1.50	46.64	5	42
2	2	1.50	26.90	5	22
2	3	1.50	-99.90	5	-105
2	0	4.50	46.87	0	47
2	1	4.50	46.81	5	42
2	2	4.50	28.51	5	24
2	3	4.50	-99.90	5	-105
3	0	1.50	49.35	0	49
3	1	1.50	48.82	5	44
3	2	1.50	39.18	5	34
3	3	1.50	32.06	5	27
3	0	4.50	49.72	0	50
3	1	4.50	49.15	5	44
3	2	4.50	39.66	5	35
3	3	4.50	33.45	5	28
4	0	1.50	50.54	0	51
4	1	1.50	49.24	5	44
4	2	1.50	44.42	5	39
4	3	1.50	32.05	5	27
4	0	4.50	51.04	0	51
4	1	4.50	49.80	5	45
4	2	4.50	44.68	5	40
4	3	4.50	33.49	5	28
5	0	1.50	38.30	0	38
5	1	1.50	37.20	5	32
5	2	1.50	31.77	5	27
5	3	1.50	11.69	5	7
5	0	4.50	38.65	0	39
5	1	4.50	37.07	5	32
5	2	4.50	33.46	5	28

5	3	4.50	12.23	5	7
6	0	1.50	43.52	0	44
6	1	1.50	43.52	5	39
6	2	1.50	5.60	5	1
6	3	1.50	-99.90	5	-105
6	0	4.50	44.10	0	44
6	1	4.50	44.10	5	39
6	2	4.50	5.83	5	1
6	3	4.50	-99.90	5	-105
7	0	1.50	49.89	0	50
7	1	1.50	49.83	5	45
7	2	1.50	30.50	5	25
7	3	1.50	22.61	5	18
7	0	4.50	50.44	0	50
7	1	4.50	50.37	5	45
7	2	4.50	32.08	5	27
7	3	4.50	22.91	5	18
8	0	1.50	46.93	0	47
8	1	1.50	46.61	5	42
8	2	1.50	34.96	5	30
8	3	1.50	25.69	5	21
8	0	4.50	47.36	0	47
8	1	4.50	46.94	5	42
8	2	4.50	36.65	5	32
8	3	4.50	26.22	5	21

0 = totale geluidbelasting, t.b.v. berekening geluidwering gevel. **Altijd zonder aftrek!**

1= Buitenwatersloot

2= dr. A.M. van de Poellaan

3= Hoornsekade

Bijlage 4: Invoergegevens (volgende pagina's)

Projectgegevens

projectnaam: bouw woning in Den Hoorn
opdrachtgever: Chris
adviseur: Cor
databaseversie: 869
situatie: eerste situatie
uitsnede: basismodel

omschrijvingverkeerslawai

rekenhart: 16.3.1 (build0)
rekenhart16;rmg2012
aut. berekening gemiddeld maaiveld: b
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen): b
standaard bodemabsorptie: %
rekenresultaat binnengelezen (datum): 18-09-2018
rekenresultaat binnengelezen (tijd): 13:18
maximum aantal reflecties: 1 graden
minimum zichthoek reflecties: 2 graden
maximum sectorhoek: 5 graden
vaste sectorhoek: 2
methode aftrek110g: per wnp per weg RMG2012/2014

Gebouwen

nr adres	z,gem	m,gem	noklijn		nokhoogte 1	nokhoogte 2	reflectie gevel gekoppeld						soort geb.	kenmerk
			noksoort				1	2	3	4	vl/rl	il		
1	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
2	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
3	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
4	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
5	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
6	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
7	8.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
8	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
9	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
10	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
11	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
12	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
13	8.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
14	8.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
15	4.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
16	6.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
17	7.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
18	6.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
19	4.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
20	10.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
21	8.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
22	8.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
23	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
24	8.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
25	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
26	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
27	9.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		
28	8.0	0.0	0=geen noklijn		--	--	80	80	80	80	--	--		

Waarneempunten met rekenresultaten

(*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag																	(^) VL: ex. optrektoeslag									
nr	z1	m1	adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	af	Lden(*)	Letm	af	Letm(*)	dag(^)	avond(^)	nacht(^)		
1	0.0	0.0			gevel						VL	totaal (0)	1	1.5	42.54	40.78	33.66	43.62		44	43.66		44	42.54	40.78	33.66
											VL	totaal (0)	1	4.5	42.49	40.75	33.59	43.57		44	43.59		44	42.49	40.75	33.59
											VL	(1)	1	1.5	40.32	38.47	31.53	41.41	5	36	41.53		37	40.32	38.47	31.53
											VL	(1)	1	4.5	39.75	37.91	30.97	40.84	5	36	40.97	5	36	39.75	37.91	30.97
											VL	(2)	1	1.5	38.50	36.88	29.47	39.57	5	35	39.47	5	34	38.50	36.88	29.47
											VL	(2)	1	4.5	39.13	37.51	30.10	40.20	5	35	40.10	5	35	39.13	37.51	30.10
											VL	(3)	1	1.5	20.22	18.52	11.19	21.27	5	16	21.19	5	16	20.22	18.52	11.19
											VL	(3)	1	4.5	20.16	18.46	11.13	21.21	5	16	21.13	5	16	20.16	18.46	11.13
											VL	totaal (0)	1	1.5	45.60	43.75	36.81	46.69		47	46.81		47	45.60	43.75	36.81
2	0.0	0.0		gevel							VL	totaal (0)	1	4.5	45.79	43.94	36.99	46.87		47	46.99		47	45.79	43.94	36.99
											VL	(1)	1	1.5	45.55	43.70	36.76	46.64	5	42	46.76	5	42	45.55	43.70	36.76
											VL	(1)	1	4.5	45.72	43.87	36.93	46.81	5	42	46.93	5	42	45.72	43.87	36.93
											VL	(2)	1	1.5	25.83	24.20	16.80	26.90	5	22	26.80	5	22	25.83	24.20	16.80
											VL	(2)	1	4.5	27.44	25.82	18.41	28.51	5	24	28.41	5	23	27.44	25.82	18.41
											VL	(3)	1	1.5	--	--	--	-99.00	5	-104	-89.90	5	-95	--	--	--
											VL	(3)	1	4.5	--	--	--	-99.00	5	-104	-89.90	5	-95	--	--	--
											VL	totaal (0)	1	1.5	48.26	46.44	39.45	49.35		49	49.45		49	48.26	46.44	39.45
											VL	totaal (0)	1	4.5	48.63	46.81	39.81	49.72		50	49.81		50	48.63	46.81	39.81
3	0.0	0.0		gevel							VL	(1)	1	1.5	47.73	45.88	38.94	48.82	5	44	48.94	5	44	47.73	45.88	38.94
											VL	(1)	1	4.5	48.06	46.21	39.27	49.15	5	44	49.27	5	44	48.06	46.21	39.27
											VL	(2)	1	1.5	38.11	36.48	29.08	39.18	5	34	39.08	5	34	38.11	36.48	29.08
											VL	(2)	1	4.5	38.59	36.97	29.56	39.66	5	35	39.56	5	35	38.59	36.97	29.56
											VL	(3)	1	1.5	31.02	29.31	21.98	32.06	5	27	31.98	5	27	31.02	29.31	21.98
											VL	(3)	1	4.5	32.40	30.70	23.37	33.45	5	28	33.37	5	28	32.40	30.70	23.37
											VL	totaal (0)	1	1.5	49.46	47.67	40.61	50.54		51	50.61		51	49.46	47.67	40.61
											VL	totaal (0)	1	4.5	49.96	48.17	41.11	51.04		51	51.11		51	49.96	48.17	41.11
											VL	(1)	1	1.5	48.15	46.30	39.36	49.24	5	44	49.36	5	44	48.15	46.30	39.36
4	0.0	0.0		gevel							VL	(1)	1	4.5	48.71	46.86	39.92	49.80	5	45	49.92	5	45	48.71	46.86	39.92
											VL	(2)	1	1.5	43.35	41.73	34.32	44.42	5	39	44.32	5	39	43.35	41.73	34.32
											VL	(2)	1	4.5	43.61	41.99	34.58	44.68	5	40	44.58	5	40	43.61	41.99	34.58
											VL	(3)	1	1.5	31.00	29.29	21.97	32.05	5	27	31.97	5	27	31.00	29.29	21.97
											VL	(3)	1	4.5	32.45	30.74	23.41	33.49	5	28	33.41	5	28	32.45	30.74	23.41
											VL	totaal (0)	1	1.5	37.22	35.41	28.38	38.30		38	38.38		38	37.22	35.41	28.38
											VL	totaal (0)	1	4.5	37.57	35.78	28.70	38.65		39	38.70		39	37.57	35.78	28.70
											VL	(1)	1	1.5	36.11	34.25	27.32	37.20	5	32	37.32	5	32	36.11	34.25	27.32
											VL	(1)	1	4.5	35.98	34.12	27.19	37.07	5	32	37.19	5	32	35.98	34.12	27.19
5	0.0	0.0		gevel							VL	(2)	1	1.5	30.70	29.07	21.67	31.77	5	27	31.67	5	27	30.70	29.07	21.67
											VL	(2)	1	4.5	32.39	30.76	23.36	33.46	5	28	33.36	5	28	32.39	30.76	23.36
											VL	(3)	1	1.5	10.64	8.93	1.61	11.69	5	7	11.61	5	7	10.64	8.93	1.61
											VL	(3)	1	4.5	11.18	9.47	2.15	12.23	5	7	12.15	5	7	11.18	9.47	2.15
											VL	totaal (0)	1	1.5	42.43	40.58	33.65	43.52		44	43.65		44	42.43	40.58	33.65
											VL	totaal (0)	1	4.5	43.01	41.15	34.22	44.10		44	44.22		44	43.01	41.15	34.22
											VL	(1)	1	1.5	42.43	40.58	33.65	43.52	5	39	43.65	5	39	42.43	40.58	33.65
											VL	(1)	1	4.5	43.01	41.15	34.22	44.10	5	39	44.22	5	39	43.01	41.15	34.22
											VL	(2)	1	1.5	4.53	2.90	-4.51	5.60	5	1	5.49	5	1	4.53	2.90	-4.51
6	0.0	0.0		gevel							VL	(2)	1	4.5	4.76	3.13	-4.27	5.83	5	1	5.73	5	1	4.76	3.13	-4.27
											VL	(3)	1	1.5	--	--	--	-99.00	5	-104	-89.90	5	-95	--	--	--
											VL	(3)	1	4.5	--	--	--	-99.00	5	-104	-89.90	5	-95	--	--	--
											VL	totaal (0)	1	1.5	48.80	46.96	40.01	49.89		50	50.01		50	48.80	46.96	40.01
											VL	totaal (0)	1	4.5	48.80	46.96	40.01	49.89		50	50.01		50	48.80	46.96	40.01
											VL	(1)	1	1.5	48.80	46.96	40.01	49.89		50	50.01		50	48.80	46.96	40.01
											VL	(1)	1	4.5	48.80	46.96	40.01	49.89		50	50.01		50	48.80	46.96	40.01
											VL	(2)	1	1.5	48.80	46.96	40.01	49.89		50	50.01		50	48.80	46.96	40.01
											VL	(2)	1	4.5	48.80	46.96	40.01	49.89		50	50.01		50	48.80	46.96	40.01
7	0.0	0.0		gevel							VL	(3)	1	1.5	--	--	--	-99.00	5	-104	-89.90	5	-95	--	--	--
											VL	(3)	1	4.5	--	--	--	-99.00	5	-104	-89.90	5	-95	--	--	--
											VL	totaal (0)	1	1.5	48.80	46.96	40.01	49.89		50	50.01		50	48.80	46.96	40.01

										(*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag								(^) VL: ex. optrektoeslag						
nr	z1	m1	adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	af	Lden(*)	Letm	af	Letm(*)	dag(^)	avond(^)	nacht(^)
8	0.0	0.0			gevel				VL	totaal (0)	1	4.5	49.35	47.51	40.56	50.44		50	50.56		51	49.35	47.51	40.56
									VL	(1)	1	1.5	48.74	46.90	39.96	49.83	5	45	49.96	5	45	48.74	46.90	39.96
									VL	(1)	1	4.5	49.28	47.43	40.49	50.37	5	45	50.49	5	45	49.28	47.43	40.49
									VL	(2)	1	1.5	29.43	27.80	20.40	30.50	5	25	30.40	5	25	29.43	27.80	20.40
									VL	(2)	1	4.5	31.01	29.39	21.98	32.08	5	27	31.98	5	27	31.01	29.39	21.98
									VL	(3)	1	1.5	21.56	19.86	12.53	22.61	5	18	22.53	5	18	21.56	19.86	12.53
									VL	(3)	1	4.5	21.86	20.16	12.83	22.91	5	18	22.83	5	18	21.86	20.16	12.83
									VL	totaal (0)	1	1.5	45.84	44.01	37.03	46.93		47	47.03		47	45.84	44.01	37.03
									VL	totaal (0)	1	4.5	46.27	44.44	37.46	47.36		47	47.46		47	46.27	44.44	37.46
									VL	(1)	1	1.5	45.52	43.67	36.73	46.61	5	42	46.73	5	42	45.52	43.67	36.73
									VL	(1)	1	4.5	45.85	44.00	37.06	46.94	5	42	47.06	5	42	45.85	44.00	37.06
									VL	(2)	1	1.5	33.89	32.27	24.86	34.96	5	30	34.86	5	30	33.89	32.27	24.86
									VL	(2)	1	4.5	35.58	33.96	26.55	36.65	5	32	36.55	5	32	35.58	33.96	26.55
									VL	(3)	1	1.5	24.64	22.94	15.61	25.69	5	21	25.61	5	21	24.64	22.94	15.61
									VL	(3)	1	4.5	25.17	23.47	16.14	26.22	5	21	26.14	5	21	25.17	23.47	16.14

Rijlijnen

																	Intensiteiten				snelheden														
nr z.gem		lengte		wegdek		hellingcor. groep		omschrijving		kenmerk		art 110g		etm.intens.		% periode		%		licht		middel		zwaar		motor		licht		middel		zwaar		motor	
1	0.0	286	01	glad asfalt/DAB	(1)	Buitenwatersloot			vlicht	5140.0	p	dag	6.36	96.00	2.50	1.50												50	50	50					
												avond	4.25	97.00	1.50	1.50										50	50	50							
												nacht	.84	96.00	2.50	1.50										50	50	50							
2	0.0	159	80	keperverband elementenverh CROW316	(2)	dr. Van de Poellaar			vlicht	510.0	p	dag	6.36	98.00	1.00	1.00													30	30					
												avond	4.25	98.00	1.00	1.00											30	30							
												nacht	.84	98.00	1.00	1.00											30	30							
3	0.0	121	80	keperverband elementenverh CROW316	(3)	Hoornekade			vlicht	630.0	p	dag	6.36	98.00	1.00	1.00													30	30					
												avond	4.25	98.00	1.00	1.00											30	30							
												nacht	.84	98.00	1.00	1.00											30	30							

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	89		
2	131		
3	88		
4	129		
5	390		
6	168		
7	236		
8	57		

Bijlage 3

Quick scan flora en fauna

Hoornsekade 43, Den Hoorn

In opdracht van: Bureau Plannenmakers

21 november 2018

Colofon

© 2018 Laneco / Bureau Plannenmakers

Tekst en samenstelling: R. Eversteijn

Tweede lezer: J. Roeleofs

Projectnummer: 77.18.04

In opdracht van: Bureau Plannenmakers

Wijze van citeren: Eversteijn R. 2018. Quick scan flora en fauna Hoornsekade 43, Den Hoorn. Laneco, Ede.

Contact:

Laneco
Mastbos 25
6718 HA Ede
www.laneco.nl



Laneco is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, brancheorganisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging.

Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd, gewijzigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van scanning, internet, druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en Laneco noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Laneco is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Laneco. De opdrachtgever vrijwaart Laneco voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

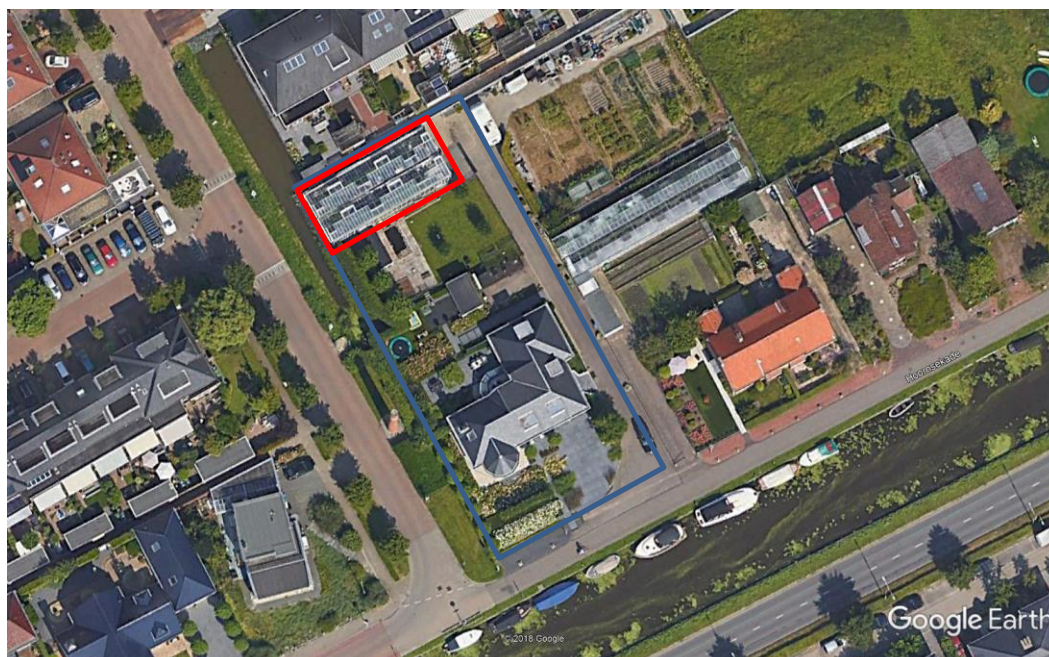
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	GEBIEDSBESCHRIJVING EN BEOOGDE INGREPEN	6
2	WETTELIJK KADER.....	7
2.1	NATUURNETWERK NEDERLAND	7
2.2	WET NATUURBESCHERMING	7
3	TOETSING.....	11
3.1	ONDERZOEKSMETHODIEK.....	11
3.2	NATUURNETWERK NEDERLAND	11
3.3	WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL GEBIEDSBESCHERMING.....	11
3.4	WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL HOUTOPSTANDEN	12
3.5	WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL SOORTEN.....	12
4	CONCLUSIE.....	17
4.1	NATUURNETWERK NEDERLAND	17
4.2	WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL GEBIEDSBESCHERMING	17
4.3	WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL HOUTOPSTANDEN	17
4.4	WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL SOORTENBESCHERMING	17
4.5	CONSEQUENTIES	18
4.6	AANBEVELINGEN.....	19
BIJLAGE 1	LITERATUURLIJST.....	20

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het perceel van de Hoornsekade 43 te Den Hoorn is men voornemens om de bestaande kassen geheel of gedeeltelijk af te breken om ruimte te maken voor de bouw van een seniorenwoning. Om dit te realiseren moet de ingreep voorafgaand aan deze nieuwbouw worden getoetst aan de natuurwet- en regelgeving.



Het perceel (in het blauw) aan de Hoornsekade 43 met in het rood de (deels) te slopen kassen (ondergrond: Google Maps).

Voorliggend onderzoek is een quick scan waarin op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning, uitspraken worden gedaan over de geschiktheid voor beschermde plant- en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten. Dit resulteert in conclusies en aanbevelingen.

Deze quick scan is uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving.

1.2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN BEOOGDE INGREPEN

Het plangebied aan de Hoornsekade 43 te Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland, provincie Zuid-Holland, ligt in de achtertuin van de woning op dit perceel. Het plangebied ligt aan de noordzijde tegen de erfafscheiding aan van de achtergelegen huizen. Aan de westzijde van het plangebied loopt een smalle watergang. Aan de overige zijden wordt het plangebied omsloten door de tuin van de woning op het perceel en de moestuin en opslag van het naastgelegen perceel.

Het plangebied zelf bestaat uit een dubbele glazen kas op een metalen frame die voornamelijk gebruikt wordt voor opslag. De vloer van de kas bestaat uit een rechthoekige betonnen ondergrond met aan de zijkanten een smalle strook aarde die gebruikt wordt voor de kweek van o.a. druiven, tomaten, pruimen en perziken. In de kas is een waterput die via een ondergrondse buis is verbonden met de watergang ten zuiden van de kas, de "Buitenwatersloot". In de kas staan meerdere kasten voor de opslag van gereedschap en aanverwante zaken. Men is voornemens om de kas gedeeltelijk of geheel te slopen om zodoende ruimte te maken voor een seniorenwoning.



Indrukken van het plangebied en omgeving van het plangebied (Foto's Laneco).

2 WETTELIJK KADER

2.1 NATUURNETWERK NEDERLAND

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als NNN niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

2.2 WET NATUURBESCHERMING

2.2.1 *Onderdeel gebiedsbescherming – Natura 2000*

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's) in het kader van Natura 2000. De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming die per 1 januari 2017 van kracht is geworden. Het is verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

2.2.2 *Onderdeel houtopstanden*

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte bos- en houtopstanden in Nederland in stand te houden. Kort gezegd, alles wat bos is, moet bos blijven. Indien een houtopstand onder de Wet Natuurbescherming valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan. Ook verplicht de Wet natuurbescherming om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als bos definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen
- een oppervlakte hebben van 10 are of meer
- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen

2.2.3 Onderdeel soortbescherming

Wettelijk kader

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Wet natuurbescherming bepalend. De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna in hun natuurlijke leefomgeving. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Deze bescherming is, afhankelijk van het beschermingsregime (zie paragraaf 2.2.2), als volgt in de Wet natuurbescherming opgenomen:

Vogelrichtlijn

- Artikel 3.1 lid 1: Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen
- Artikel 3.1 lid 2: Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen
- Artikel 3.1 lid 3: Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben
- Artikel 3.1 lid 4 en 5: Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort

Habitatrichtlijn, Bern bijlage II, Bonn bijlage 1

- Artikel 3.5 lid 1: Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen
- Artikel 3.5 lid 2: Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren
- Artikel 3.5 lid 3: Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen
- Artikel 3.5 lid 4: Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen
- Artikel 3.5 lid 5: Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen

Nationaal beschermde soorten

- Artikel 3.10 lid 1a: Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
- Artikel 3.10 lid 1b: Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
- Artikel 3.10 lid 1c: Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen

Procedurele gevolgen

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen er drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

- Soorten van de Vogelrichtlijn:
Dit betreffen alle vogelsoorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn, met uitzondering van exoten en verwilderde soorten, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.
- Soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn:
Dit zijn alle soorten van bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn inclusief het verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Nationaal beschermde soorten:
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Als een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Wettelijke belangen

Voor soorten van Bijlage IV van de Habitatrichtlijn:

- Ter bescherming van de wilde flora en fauna en instandhouding van natuurlijke habitats;
- De volksgezondheid, de openbare veiligheid in het geding is;
- Andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Voor vogels gelden voorwaarden uit de Vogelrichtlijn:

- De volksgezondheid en de openbare veiligheid in het geding is;
- Veiligheid van het luchtverkeer in het geding is;
- Ter bescherming van flora en fauna.

Voor nationaal beschermde soorten:

- Er is sprake van een bij de wet genoemd belang.

Zorgplicht

Naast beschermde dier- en plantensoorten, moet iedereen voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

3 TOETSING

3.1 ONDERZOEKSMETHODIEK

Via de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens. De gegevens geven echter alleen een indicatie. Daarom is besloten om het onderzoek vooral te baseren op een biotoopinschatting door een ecooloog.

Bij het opstellen van de quick scan flora en fauna is verder gebruik gemaakt van bestaande atlasgegevens zoals uit de Atlas van Nederlandse vleermuizen (Limpens *et al.*, 1997), de Atlas van de Nederlandse zoogdieren (Broekhuizen *et al.*, 2016), Amfibieën en reptielen van Nederland (Creemers en Van Delft, 2009) en andere beschikbare bronnen voor verspreidingsgegevens. De meeste gegevens zijn globale verspreidingsgegevens. Bijlage 1 vermeldt de geraadpleegde bronnen.

Op 7 november 2018 heeft ecooloog R. Eversteijn van Laneco het plangebied en de directe omgeving verkend. Doel van deze veldverkenning was om een indruk te krijgen van de biotopen ter plaatse en de geschiktheid voor de verschillende soortgroepen te beoordelen. Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie; het eenmalige veldbezoek geeft slechts een globaal beeld van aanwezige soorten en habitats op basis van een momentopname.

3.2 NATUURNETWERK NEDERLAND

Het plangebied ligt niet in of direct nabij het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ruim 3 kilometer meter afstand van het plangebied, een groene strook langs de Middelweg bij de Tweemolentjesvaart. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan NNN verloren. Gezien de afstand en de lokale aard van de ingreep kunnen negatieve effecten op de NNN worden uitgesloten.

3.3 WET NATUURBESCHERMING –ONDERDEEL GEBIEDSBESCHERMING

Het plangebied ligt op ruim 10 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied “Solleveld en Kapittelduinen”. Door de beoogde ontwikkeling gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren. Voor de meeste externe invloeden van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling, kunnen gezien de afstand en de ingreep effecten op het nabij gelegen Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

Gezien de verandering van kas naar seniorenwoning is er sprake van een zeer kleine toename van uitstoot van stikstof. Het gaat hier echter om enkele extra verkeersbewegingen per maand en de verwarming van een seniorenwoning. Gezien de

afstand van ruim 10 kilometer en de tussenliggende elementen naar het Natura 2000-gebied zal er geen sprake zijn van een meetbare toename van stikstof.

3.4 WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL HOUTOPSTANDEN

In het plangebied worden geen bomen gekapt. Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming is hier niet van toepassing.

3.5 WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL SOORTEN

In het kader van de Wet natuurbescherming onderdeel soorten moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingreep sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkeling kan (indirecte) aantasting of verstoring van verblijfplaatsen en leefgebied tot gevolg hebben.

3.5.1 Vaatplanten

Het plangebied bestaat uit een gesloten grotendeels bestrate kas. Een volledig door de mens ingericht milieu. Beschermde soorten vaatplanten zijn over het algemeen gebonden aan specifieke standplaatsen in natuurgebieden, natuurlijke bermen en randen of op niet intensief beheerde (graan)akkers; dergelijke habitats zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Strikt beschermde plantensoorten worden dan ook niet verwacht binnen het plangebied. Negatieve effecten op strikt beschermde plantensoorten zijn uit te sluiten.

3.5.2 Grondgebonden zoogdieren

In en in de directe omgeving van het plangebied kunnen verschillende nationaal beschermde zoogdiersoorten voorkomen, zoals egel (*Erinaceus europaeus*), haas (*Lepus europaeus*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*), vos (*Vulpus vulpus*), kleine marterachtigen en verschillende algemeen voorkomende soorten muizen en spitsmuizen (Broekhuizen *et al.*, 2016; www.verspreidingsatlas.nl/zoogdieren). Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling een vrijstelling voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Nationaal beschermd

Van de niet-vrijgestelde nationaal beschermde zoogdiersoorten is uit de ruime omgeving van het plangebied het voorkomen bekend van boommarter (*Martes martes*), steenmarter (*Martes foina*) en waterspitsmuis (*Neomys fodiens*) (Broekhuizen *et al.*, 2016; www.verspreidingsatlas.nl/zoogdieren).

Het plangebied bestaat uit een afgesloten kas. In de kas zijn geen bomen met holtes aanwezig en de kas zelf bevat geen openingen waardoor boom- of steenmarter naar binnen kan. Doordat de kas niet toegankelijk is voor de boom- en steenmarter, vormt

de kas ook geen onderdeel van het foerageergebied van deze soorten. Aanwezigheid van boom- en steenmarter kan worden uitgesloten.

De waterspitsmuis leeft in structuurrijke oevers langs schoon, niet te voedselrijk water met een goed ontwikkelde watervegetatie. De watergang net buiten het plangebied bevat geen schoon water en heeft te steile oevers voor waterspitsmuis, tevens is ter hoogte van het plangebied houten beschoeiing aanwezig. Vanwege het ontbreken van geschikte habitats kan het voorkomen van waterspitsmuis worden uitgesloten.

Op basis van de archiefgegevens en biotoopinschattingen tijdens het veldbezoek wordt het voorkomen van niet-vrijgestelde nationaal en Europese beschermde grondgebonden zoogdiersoorten binnen het plangebied uitgesloten. Negatieve effecten op beschermde zoogdieren zijn daarom uit te sluiten. Van de algemeen voorkomende zoogdiersoorten mogen de verblijfplaatsen bij ruimtelijke ingrepen op basis van een provinciale vrijstelling worden aangetast.

3.5.3 Vleermuizen

Vleermuizen zijn globaal in te delen in gebouwbewonende soorten en boombewonende soorten. Er zijn echter ook soorten die van beide elementen gebruik maken. Ook is er onderscheid te maken in zomer- en winterverblijfplaatsen van de verschillende soorten. Sommige soorten verblijven het gehele jaar in gebouwen (spouwmuren, achter gevelbetimmeringen en dergelijke) of bomen (in holten, achter de bast). Een groot aantal soorten, ook soorten die 's zomers in boomholten verblijven, overwintert echter weer in bunkers, grotten en kelders. Alle vleermuizen zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn en daarom strikt beschermd in de Wet natuurbescherming.

Volgens verspreidingsgegevens (Broekhuizen *et al.*, 2016; www.verspreidingsatlas.nl/zoogdieren), komen in de omgeving van het plangebied verschillende soorten vleermuizen voor zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), meervleermuis (*Myotis dasycneme*), rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en watervleermuis (*Myotis daubentonii*).

Van deze soorten zijn rosse vleermuis en watervleermuis overwegend boombewonende soorten, gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis verblijven in zowel gebouwen als bomen en de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis zijn overwegend gebouwbewonend.

Het plangebied bestaat uit een afgesloten kas zonder plekken met holtes of ruimtes die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Doordat de kas ontoegankelijk is voor vleermuizen, is deze ook niet in gebruik als foerageergebied. Effecten op vleermuizen kunnen worden uitgesloten.

3.5.4 Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn in en om het plangebied onder andere de vogelsoorten, spreeuw (*Sturnus vulgaris*), ekster (*Pica pica*) en zilvermeeuw (*Larus argentatus*) gehoord en gezien. Alle vogels en dan specifiek hun verblijfplaatsen (nesten) zijn strikt beschermd in de Wet Natuurbescherming. Aantasting van actief gebruikte nesten is niet toegestaan.

Daarnaast is van een aantal vogelsoorten de nesten en nestlocaties (verblijfplaatsen en leefgebied) het gehele jaar door beschermd.

Deze jaarrond beschermde vogelsoorten zijn onderverdeeld in vier categorieën:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil (*Athene noctua*)).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden (voorbeeld: huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders (voorbeeld kerkuil (*Tyto alba*) en slechtvalk (*Falco peregrinus*)).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: buizerd (*Buteo buteo*)).

De vogels uit deze categorieën zijn meestal zeer honkvast of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar. Ook is er een lijst vogels aangewezen waarvan alleen bij effecten op populatieniveau maatregelen nodig zijn; de zogenaamde categorie 5.

Het plangebied bestaat uit een afgesloten glazen kas. De afgesloten kas is niet benaderbaar voor vogels om in te foerageren of te nestelen. Ook biedt de kas zelf, van buitenaf geen ruimtes en randen aan waar een nestplaats gerealiseerd kan worden. Tijdens het veldbezoek vlogen er ook bijzonder weinig vogels rond in en in de omgeving van het plangebied.

Met het verwijderen van de kas worden er geen vaste rust- en verblijfplaatsen of andere essentiële onderdelen van het leefgebied van vogelsoorten aangetast. Effecten op vogels kunnen worden uitgesloten.

3.5.5 Amfibieën

Het habitat van amfibieën is onder te verdelen in water- of voortplantingshabitat (vaak een poel, vijver of smalle watergang zonder grote vissen) en landhabitat (bosjes, struwelen e.d. en voor sommige soorten vergraafbaar zand). Van diverse algemene soorten amfibieën zoals bruine kikker (*Rana temporaria*), gewone pad (*Bufo bufo*), kleine watersalamander (*Lissotriton vulgaris*) en middelste groene kikker (*Pelophylax klepton esculentus*), mogen de verblijfplaatsen bij ruimtelijke ingrepen op basis van een provinciale vrijstelling worden aangetast.

Van de niet vrijgestelde nationaal en Europees beschermde soorten amfibieën is uit de (ruime) omgeving van het plangebied het voorkomen bekend van alpenwatersalamander (*Ichthyosaura alpestris*) en rugstreeppad (*Epidalea calamita*) (Creemers & Van Delft, 2009; www.verspreidingsatlas.nl/amfibieen; NDFF). De aan de westzijde van het plangebied gelegen watergang is te voedselrijk en heeft ter hoogte van het plangebied een hoge houten beschoeiing waardoor het plangebied niet benaderbaar is voor amfibieën. Ook is de kas zelf goed afgesloten, zonder openingen die toegang tot de kas kunnen verschaffen aan amfibieën. Met het verdwijnen van de kas en het realiseren van een seniorenwoning vindt er ook geen aantasting aan de watergang plaats.

Rugstreeppad is een echte pionierssoort die grote afstanden kan overbruggen en snel nieuwe gebieden kan kolonialisieren. Het voortplantingswater van rugstreeppad bestaat uit snel opwarmende ondiepe watertjes. Een tijdelijke plas in een bandenspoor op een bouwplaats kan soms al voldoende zijn. De kas is afgesloten en niet toegankelijk en kan dan ook niet als overwinteringsgebied gebruikt worden. Echter, kleine plassen op bouwrijp gemaakte grond kunnen al geschikt zijn als voortplantingswater voor deze soort. Om te voorkomen dat rugstreeppad zich kan voortplanten (voortplantingstijd: april tot en met september) binnen het plangebied dienen lage plekken waar water in kan blijven staan te worden voorkomen binnen de voortplantingstijd, door deze af te dekken of snel te dempen.

Negatieve effecten op beschermde soorten amfibieën zijn uit te sluiten, mits in de voortplantingstijd van rugstreeppad (april tot en met september) voorkomen wordt dat waterhoudende laagtes aanwezig zijn.

3.5.6 Reptielen

Reptielen stellen strikte eisen aan hun omgeving en alle inheemse reptielen zijn in de Wet natuurbescherming beschermd. De meeste reptielensoorten houden zich voornamelijk op in geleidelijke overgangssituaties tussen natuurlijke biotopen in bos-, heide- en veengebieden (bijv. heide en/of heischrale graslanden in combinatie met bossen en/of kleine landschapselementen).

In de omgeving van de plangebieden zijn waarnemingen bekend van de Europees en nationaal beschermde soort ringslang (*Natrix helvetica*) (www.verspreidingsatlas.nl/reptielen).

De watergang ten westen, net buiten het plangebied is gecultiveerd, weinig natuurlijk en staat niet in verbinding met andere grotere watergangen. De oever bestaat ter hoogte van het plangebied uit een hoge houten beschoeiing met onvoldoende dekking. Het plangebied is vanuit de ten zuiden gelegen watergang moeilijk te benaderen door de tussenliggende drukke verkeersweg. Ook daar heeft de watergang een hoge en steile oever en ontbreekt het aan broeihopen voor eventuele voortplanting. Het voorkomen van ringslang en overige reptielen binnen het plangebieden kan worden uitgesloten.

3.5.7 Vissen

Vanuit de nabijgelegen vaart, de "Buitenwatersloot" loopt een smalle buis van ca. 5 cm breed en enkele tientallen meters lang (ca. 60 meter) onder de grond naar de waterput in het plangebied. Voor vissen een onoverbrugbare barrière. De waterput is van boven met een houten deksel afgesloten. Effecten op beschermde vissoorten worden uitgesloten.

3.5.8 Insecten (vlinders, libellen, sprinkhanen) en overige soortengroepen

Slechts een beperkt aantal van de zeer soortenrijke groep van de insecten is beschermd. De habitateisen van beschermde soorten binnen deze groep zijn vaak zeer locatiespecifiek en gebonden aan zeer bijzondere biotopen en/of specifieke waardplanten. Dergelijke biotopen zijn in het plangebied niet aanwezig. Deze waardplanten en biotopen komen niet voor in het plangebied.

Van de beschermde soorten mollusken en tweekleppigen is uit de (ruime) omgeving van de plangebieden het voorkomen bekend van platte schijfhoren (*Anisus vorticulus*). De platte schijfhoren is gebonden aan heldere en schone wateren met een rijke begroeiing, zoals wateren met krabbescheer (*Stratiotes aloides*) of lisdodde (*Typha*). De watergangen in de nabije omgeving van het plangebied zijn te voedselrijk voor het voorkomen van deze soort en de platte schijfhoren wordt daarmee uitgesloten in de watergangen nabij het plangebied. Beschermde soorten mollusken en tweekleppigen kunnen worden uitgesloten in plangebied.

4 CONCLUSIE

Op het perceel aan de Hoornsekade 43 te Den Hoorn is men voornemens om een bestaande kas gedeeltelijk of geheel af te breken om ruimte te maken voor de bouw van een seniorenwoning. Voor deze werkzaamheden plaatsvinden, moeten de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties met betrekking tot de natuur wet- en regelgeving in beeld zijn gebracht.

4.1 NATUURNETWERK NEDERLAND

Het plangebied ligt niet in of direct nabij het Natuurnetwerk Nederland. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan NNN verloren. Gezien de afstand en de lokale aard van de ingreep kunnen negatieve effecten op de NNN worden uitgesloten.

4.2 WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL GEBIEDSBESCHERMING

Het plangebied ligt op iets meer dan 10 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied "Solleveld en Kapittelduinen". Door de beoogde ontwikkeling gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren. Voor de meeste externe invloeden van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling, kunnen gezien de afstand en de reeds aanwezige bedrijvigheid, effecten op het nabij gelegen Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

De ontwikkeling betreft voor de locatie een verandering van functies, waarbij de nieuwe functie slechts zeer gering extra verkeer genereert. De woning zelf kan ook zorgen voor een toename aan uitstoot van stikstof, als deze op het gasnet worden aangesloten. Gezien de afstand en de tussenliggende elementen naar het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied zal hier echter geen waarneembaar effect meetbaar zijn.

4.3 WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL HOUTOPSTANDEN

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom boswet. Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming is hier niet van toepassing.

4.4 WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL SOORTENBESCHERMING

Voor een aantal mogelijk in (de omgeving van) het plangebied voorkomende nationaal beschermde soorten zoals egel, haas, konijn, vos, kleine marterachtigen, muizen en spitsmuizen, geldt een provinciale vrijstelling voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Op basis van het veldbezoek, de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten zijn van de overige (niet-vrijgestelde) nationaal of Europees beschermde soorten, vaste rust- en verblijfplaatsen uit te sluiten binnen het plangebied. Nader onderzoek naar deze eventueel binnen het plangebied voorkomende overige beschermde soorten is dan ook niet nodig.

4.5 CONSEQUENTIES

- In de periode van april tot en met september dient binnen het plangebied te worden voorkomen dat waterhoudende laagtes blijven staan, zodat rugstreeppad zich niet binnen het plangebied kan gaan voortplanten.

Twee algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming zijn altijd van toepassing:

- Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - werkzaamheden, zoals graafwerkzaamheden en het verwijderen van begroeiing, starten buiten het voortplantingsseizoen (april – augustus);
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

4.6 AANBEVELINGEN

Er zijn vanuit ecologisch oogpunt aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting:

- Gebruik bij de inrichting gebundelde en naar beneden gerichte armaturen die niet uitstralen naar de omgeving.
- Nieuwbouw kan geschikt worden gemaakt voor vleermuizen door het gebruik van inbouw vleermuiskasten of door op een hoogte van 2,5 meter en hoger op verschillende windrichtingen (voorkeur voor zuidgerichte zijden) open stootvoegen van 2 cm bij 5 cm breed aan te brengen. Een andere optie is het creëren van 2 cm ruimte achter houten gevelbetimmering of het aanbrengen van kierende planken.
- Ook kunnen de nieuw te bouwen huizen geschikt worden gemaakt voor huismussen door het één dakpan hoger plaatsen dan vogelschroot of het plaatsen van gevelkasten.
- Het laten oversteken van de randen (nokpan en kantpan; ongeveer 3,5 cm is voldoende) en het opruwen van de onderliggende windveer geeft de gierwaluw toegang tot deze voor hem aantrekkelijke broedplek. Een ander alternatief is het plaatsen van gevelkasten.

BIJLAGE 1 LITERATUURLIJST

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (redactie), 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Natuur in Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Creemers, R.C.M. & J.J.C.W. van Delft (redactie), 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Nederlandse Fauna 9. Nationaal Historisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

Limpens, H., K. Mosterd en W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Websites:

<http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Natuurbeheerplan>

www.ravon.nl

www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek2.aspx

www.verspreidingsatlas.nl/amfibieen

www.verspreidingsatlas.nl/planten

www.verspreidingsatlas.nl/zoogdieren

www.vleermuis.net

www.vogelatlas.nl

Bijlage 4

Projectnaam en datum Twee woningen achter de hoornsekade 43 22/10/2019

		VOOR	NA	
type gebied		Stedelijk bebouwd	Stedelijk bebouwd	
oppervlakte plangebied	m ²	1420	1420	
Bemaling polder/boezem		Voordijkshoornse polder-wes		
gemaalcapaciteit	mm/etmaal	32,0	32,0	
	mm/u	1,33	1,33	
Oppervlakteverdeling				
verhard infrastructuur/bebouwing	m ²	443	607	
verhard doorlatend incl. bergingscoëfficiënt	m ²	0	0	0%
verhard glas	m ²	0	0	
onverhard	m ²	977	813	
huidig aanwezig water	m ²	0	0	
Gebiedskenmerken				
gemiddeld maaiveld	m NAP	-0,70	-0,47	<i>MV aangepast</i>
maatgevend peil	m NAP	-1,45	-1,45	
gemiddelde drooglegging	m	0,75	0,98	
toelaatbare peilstijging	m		0,50	
Waterberging				
benodigde compenserende berging	m ³		10	
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging				
geplande waterberging	m ³		0	0
Oppervlaktewater				
te realiseren extra berging	m ³		10	
te realiseren extra wateroppervlak	m ²		20	
huidig aanwezig water	m ²		0	
totaal te realiseren wateroppervlak	m ²		20	

Opmerking

Versie sep 2014

14

11

8

5

2

mm

14

11

8

5

2

mm

Grafieken di

T1



Bijlage 5

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

**‘Twee nieuwe woningen achter de Hoornsekade 43’
In Den Hoorn gemeente Midden Delfland**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota.....	3
1.2 Procedure.....	3
1.3 Leeswijzer	4
1.4 Anonimiseringsverplichting.....	4
2. Zienswijzen	5
2.1 Reclamant 1	5
2.1.1 Zienswijze	5
2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	6
2.2 Reclamant 2	10
2.2.1 Zienswijze	10
2.2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	10
2.3 Reclamant 3	12
2.3.1 Zienswijze	12
2.3.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	13
2.4 Reclamant 4	15
2.4.1 Zienswijze	15
2.4.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	15
2.5 Reclamant 5	17
2.5.1 Zienswijze	17
2.5.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	17
2.6 Reclamant 6	18
2.6.1 Zienswijze	18
2.6.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	19
2.7 Reclamant 7	20
2.7.1 Zienswijze	20
2.7.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	20
2.8 Reclamant 8 Waterschap - Midden Delfland	22
2.8.1 Zienswijze	22
2.8.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	22
3. Nota van wijzigingen.....	23
3.1 Toelichting.....	23
3.2 Regels.....	23
3.3 Verbeelding.....	23
Bijlage 1 : Ontwikkeling Hoornsekade 43 - Bezonningsstudie	24

1. Inleiding

De gemeente wil medewerking verlenen aan het realiseren van twee woningen aan de Hoornsekade 43 te Den Hoorn. Het perceel achter de woning van Hoornsekade 43 bestaat momenteel uit een kas, een kleine dierenweide en een ongebruikt stuk tuingrond. De huidige bestemming van de gronden is Wonen zonder een bouwvlak. In de bouwregels is aangegeven dat hoofdgebouwen van woningen alleen binnen de bouwvlakken gebouwd mogen worden. De twee nieuw beoogde woningen zijn daarom niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn voor de bouw van de twee woningen twee bouwvlakken opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 31 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn zes zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Deze Nota van zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Vooruitlopend op het opstellen van de Nota van zienswijzen is op 01-10-2020 met de omwonenden van het plan gesproken om een extra toelichting op de zienswijzen te verkrijgen.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- optioneel de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Twee nieuwe woningen achter de Hoornsekade 43' heeft vrijdag 31 juli 2020 gedurende zes weken (tot en met 11 september 2020) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Schakel Midden-Delfland, op de gemeentelijke internetpagina en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn zijn zes schriftelijke zienswijzen ontvangen. De inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie zijn integraal in deze Nota opgenomen.

Hoe gaat het nu verder?

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling wordt bepaald met behulp van deze Nota van zienswijzen of de ingediende zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden en of het bestemmingsplan dus al dan niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld. Tijdens de behandeling van de vaststelling door de gemeenteraad worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brief(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de raadsvergadering.

Na verloop van twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;

2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Na de vaststelling kan door een belanghebbende die een zienswijze tegen het plan heeft ingediend, danwel redelijkerwijs kan aantonen dat hij of zij niet in staat was om een zienswijze in te dienen tijdens de ter inzage leggingstermijn, een beroep tegen het plan indienen bij de Raad van State. Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze(n) is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota van zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De zienswijzen gaan veelal in op dezelfde onderwerpen. Om een eenduidige beantwoording te geven wordt dan ook terugverwezen naar beantwoording van de voorgaande zienswijze, in deze nota voornamelijk naar de zienswijze van reclamant 1.

Hoofdstuk 3 betreft de specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die zijn samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan zijn geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota van zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz.

2. Zienswijzen

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan zes zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze worden in dit hoofdstuk behandeld.

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Aan de gemeenteraad van Midden-Delfland
Postbus 1
2636ZG Schipluiden

Den Hoorn ZH, 6 september 2020

Geacht College,

Hierbij de zienswijze van de bewoners Koolveld 12 betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Twee woningen achter Hoornsekade 43", identificatienummer NL.IMRO.1842.bp20Hoornsek43-on01

1. De bestemmingsgrens niet goed ingetekend

In het ontwerpplan staat de bestemmingsgrens (aan de noordzijde gelegen en tevens de huidige betonnen schutting) niet goed ingetekend. Dit is niet conform de huidige werkelijkheid.

De woning waarin wij wonen maakt deel uit van de wijk hoornsekade die gerealiseerd is door VORM Bouw. Tijdens het plaatsen van de schutting tussen de achtertuinen van het Koolveld en de moestuin van de heer Arkesteijn heeft VORM Bouw de erfgrans van dhr. Arkesteijn niet goed aangehouden. Hierdoor is de schutting over het perceel van Dhr. Arkesteijn heen gebouwd. In eerste instantie heeft VORM Bouw geprobeerd de fout te herstellen door Dhr. Arkesteijn de stukken grond notarieel aan de bewoners kosteloos over te dragen. Door omstandigheden is dit niet gebeurd. VORM Bouw en Dhr. Arkesteijn hebben besloten om dit "onderhands te regelen". Er heeft dus geen grenscorrectie plaatsgevonden en VORM Bouw heeft aan de bewoners doorgegeven dat de betonnen schutting op het terrein van Arkesteijn staat. De bewoners van Koolveld hebben daarom geen actie ondernomen, omdat de eigendom van de schutting inclusief het bijbehorende onderhoud, voor ons een belangrijk onderwerp, vanaf dat moment bij dhr. Arkesteijn lag.

Deze situatie zal gaan veranderen door dit plan. Als bewoners kunnen we de afspraak tussen Dhr. Arkesteijn en VORM Bouw niet aanhouden, aangezien de toekomstige eigenaren van de nog te ontwikkelen percelen, nog niet bekend zijn en geen weet hebben van deze afspraak. Daarnaast is deze situatie onwenselijk als het plan blijft zoals hij nu is aangeboden. Er ontstaan hierdoor twee verschillende soorten grenzen: een civielrechtelijke en een planologische. Omdat wij als bewoners niet weten waar nu de perceelgrens exact ligt zal hierdoor de schutting weer een discussiepunt worden, maar dan met de nieuwe bewoners.

2. Ontwerp huis nummer 2 (gelegen achter Koolveld 14 en 12) Te groot i.v.m. bestaande woningen en met name omdat de te bouwen woning ons inziens, te hoog, is. Daarnaast geven de Dakkapellen, die mogelijk geplaatst gaan worden, veel inkijk.

In het ontwerpplan staat i.v.m. inpasbaarheid van woning 2 in het binnengebied, dat bepaald is dat de bouwhoogte van deze woning maximaal 1 laag met kap mag zijn. Dat klinkt fantastisch maar in de uitwerking van het plan staat iets anders. Er zal namelijk een woning gebouwd worden met een eerste bouwlaag van 3 meter hoog en een kap van maar liefst 5 meter hoog. Ons inziens wordt er met dit ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de huidige bebouwing. Zeker gezien de ondiepe tuinen (7,5 m) die onze huizen hebben.

Woning 2 zal achter mijn woning worden gebouwd en met zo'n hoge kap die met het naar ons gerichte dakvlak een oppervlakte heeft van maar liefst 71,7 m². Dit is een enorm groot vlak en zal er aanzienlijk minder licht in onze tuinen en woningen komen laat staan het uitzicht. Volgens de planregels (4.2.1. sub f) mogen er één of meerdere dakkapellen in dergelijke dakvlakken worden toegestaan. Als daar gebruik van gemaakt wordt door de toekomstige bewoners, kunnen zij met gemak in onze tuin én woonkamer kijken.

Tegen de dakkapellen op het zuiden gerichte dakvlak hebben wij geen bezwaar, even los van de discussie over de dakhogte. Een aangepast ontwerp waarbij de hoge kap en woning 90 graden gedraaid is en dus richting de drainagestrook c.q. de onbewoonde hobbykassen gebouwd zou worden lijkt ons logischer.

3. In het ontwerpplan staan bijgebouwen en overkappingen beschreven die volgens ons te hoog zijn en te dicht op de erfgrens staan.

In 4.2.2. staat dat voor de bijgebouwen is bepaald dat deze 4 meter hoog mogen zijn en op 1 meter van de erfgrens mogen staan. Ook voor overkappingen is een maximale hoogte van 4 meter beschreven; overigens zonder dat er een afstand tot erfgrens wordt benoemd.

Het bouwen van deze bijgebouwen of overkappingen nabij onze erfgrens is volgens ons te dichtbij en te groot. Licht en uitzicht worden hierdoor aanzienlijk minder, zowel in de tuin als in de woonkamer. Zoals al eerder benoemd zijn onze tuinen vrij ondiep. Daarnaast speelt ook het veiligheidsaspect mee rondom de bijgebouwen, deze ontnemen veel licht w.b.t het achterpad/brandgang.

4. Wateroverlast achterpad

In de profieltekeningen van het plan staat vermeld dat de tuinen van Koolveld op "580- NAP" staan. Volgens ons is dat correct. Tijdens de bouw is er een discussie geweest tussen de bouwer VORM Bouw en de bewoners over de hoogte van de tuinen. Door de grote hellingshoek van de achtertuin (7%) zag Vorm Bouw zich genoodzaakt de achtertuinen en schuren op te hogen met 30 cm om nog te kunnen aansluiten aan het erf van Dhr. Arkensteijn. Deze aanpassingen zijn niet meegenomen in de aangeboden plannen. Het zou mooi zijn als het nieuwe plan aansluit op het achterpad maar zeker niet hoger i.v.m. wateroverlast achterpad/brandgang.

5. Mogelijkheid tot het exploiteren van een Bed and Breakfast

In de plannen is opgenomen dat het exploiteren van een B&B tot de mogelijkheden bestaat. Dit soort activiteiten horen volgens ons niet thuis in een compacte wijk als onze. Dit i.v.m. met geluidsoverlast door het steeds wisselen van gasten. Deze gasten hoeven geen rekening te houden met de omgeving omdat de bewoning van de B&B's steeds van korte duur is.

Met vriendelijke groet,

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Ad 1. onduidelijkheid begrenzing noordzijde bestemmingsplangebied incl. onduidelijkheid beheer bestaande betonnen schutting

Gesteld wordt dat er onduidelijkheid zal ontstaan over de situering, het eigendom en het onderhoud van de betonnen schutting door het wijzigen van het eigendom van de gronden waar de schutting op staat.

De gemeente heeft begrepen dat in het verleden de schutting op gronden van de huidige eigenaar, dhr. Arkesteijn is geplaatst. De schutting is eigendom van dhr. Arkesteijn aangezien de schutting op zijn grond is geplaatst en er geen overeenkomsten zijn gesloten die het eigendom anderszins regelen zoals bijvoorbeeld een opstalrecht.

Er is voor de eerste 10 jaar overeengekomen dat het onderhoud uitgevoerd wordt door de ontwikkelaar die de schutting geplaatst heeft. Deze afspraak zal overgedragen worden middels een privaat-

rechtelijke afspraak bij de verkoop van de gronden naar de nieuwe eigenaren. Na afloop van de 10 jaar onderhoudstermijn vervalt de onderhoudsplicht automatisch naar de dan eigenaren van de betonnen schutting, zijnde de toekomstige eigenaren van de nieuw te bouwen woning.

Voorts is de bestemmingsplangrens op de kadastrale perceelsgrens gelegd. De betonnen schutting is gelegen binnen het bestemmingsplangebied.

De afspraken zijn duidelijk en de zienswijze dat er onduidelijkheid ontstaat over eigendom en onderhoud wordt dan ook niet gedeeld.

Ad 2. Woning nummer 2 wordt te hoog en de dakkapellen geven te veel inkijk.

Bezonning:

Gesteld wordt dat de nieuwe woningen negatieve effecten heeft op de bezonning van de achtertuinen en de woningen aan de Koolveld, gelegen ten noorden van het plangebied.

Om de effecten op de bezonning op de omliggende woningen en tuinen in beeld te krijgen is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 1. Op basis van de bezonningsstudie worden de volgende effecten qua schaduwwerking duidelijk:

1. In december valt, als gevolg van de voorste nieuwe woning schaduw op de achtergevels en tuinen van Koolveld 2-8.
 - a. Op Koolveld 2 valt tussen ca. 9.00 en 11.30 schaduw op de achtergevel en in de achtertuin.
 - b. Op Koolveld 4 valt tussen ca. 10:00 en 11:30 schaduw op de achtergevel en tot 13:00 in de achtertuin. De schaduwwerking in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de uitbouw van Koolveld 2 en de schutting en berging op eigen terrein.
 - c. Op Koolveld 6 valt tussen ca. 11:00 en 13:00 schaduw op de achtergevel en tot 13:30 in de achtertuin. De schaduw in de achtertuin is deel schaduw van de eigen schutting
 - d. Op Koolveld 8 valt tussen ca. 12:30 en 14.30 schaduw in de tuin en op de achtergevel. De schaduwwerking in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de uitbouw van Koolveld 6 en de schutting en berging op eigen terrein.
2. In december de winter valt, als gevolg van de achterste nieuwe woning schaduw op de tuinen van Koolveld 12-16.
 - a. Op Koolveld 10 valt tussen 9:00 en 9:30 schaduw op de achtergevel en in de achtertuin. De schaduw in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de eigen schutting en berging.
 - b. Op Koolveld 12 valt tussen 9:00 en 11:00 schaduw op de achtergevel en in de achtertuin. De schaduw in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de eigen schutting en berging.
 - c. Op Koolveld 14 valt tussen 9:00 en 11:00 schaduw op de achtergevel en tot 11:30 in de achtertuin. De schaduw in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de eigen schutting en berging.
 - d. Op Koolveld 16 valt tussen 10:30 en 14:00 schaduw op de achtergevel en in de achtertuin. De schaduw in de tuin valt grotendeels samen met de schaduw van de eigen schutting en berging.
3. De woningen aan de Koolveld 10-14 hebben als gevolg van het plan nog in maart (ca. tussen 8.30-10.00u) en september (ca. tussen 8.00-9.30u) schaduw in hun tuin door de 2^e woning (de woning in het binnengebied) tot halverwege in de achtertuin. Deze schaduwwerking valt echter grotendeels samen met de schaduw van de schuttingen en bergingen op eigen terrein.

De schaduwwerking tussen de bestaande en de nieuwe situatie is dus voor een korte periode in het jaar en is met in achtneming van de schuttingen en bergingen op eigen terrein beperkt.

Daarnaast is het van wezenlijk belang dat in de bestaande situatie op basis van het vigerende bestemmingsplan op 1 meter van de erfgrans een bijgebouw is toegestaan met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter. In de huidige situatie is dus reeds een bijgebouw toegestaan met een veel grotere impact op de bezonning van belendende percelen aan de Koolveld dan door voorliggend plan, zie ook bijlage 1.

Door het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de nieuwe woning op het binnenterrein op 5,2 meter van het achterpad afgelegd en het bouwvlak van de voorste woning op 6 meter. Hiermee komt de mogelijkheid voor een bouwwerk met een nokhoogte van 8 meter hoog respectievelijk 4,2 meter en 5 meter verder van het achterpad te liggen. Er treedt als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan dus een planologische verbetering van de bezonningssituatie op.

De bezonningstudie toont aan dat als gevolg van het plan in de feitelijke situatie nadelige effecten optreden voor de belendende percelen aan de Koolveld. Het betreft hier een feitelijke benadeling want in de planologische situatie treedt er juist een verbetering op, omdat al een bouwwerk met een nokhoogte van 8 meter op 1 meter van de erfgrans is toegestaan.

De bezonningsstudie toont aan dat de feitelijke nadelige effecten op de bezonning zeer beperkt zijn. Op een beperkt deel van de dag in december (voor gemiddeld 2 uur) treedt benadeling op voor de Koolveld 2 – 8 en 10-16. Daarnaast treedt er voor de Koolveld 10 - 14 ook in het begin van de lente en het najaar enige benadeling op. Deze benadeling is eveneens beperkt omdat deze samenvalt met de schaduwwerking van schutting en bergingen op eigen terrein.

In voorliggend plan wordt de benadeling gezien de korte periode van schaduw per perceel en de tijden in het jaar dat de benadeling optreedt als beperkt beoordeeld.

Daarnaast is in voorliggend plan rekening gehouden met de omgeving door het plaatsen van de hoofdgebouwen naar de zuidzijde van de woonbestemming. In de uitwerking is door de positionering en de voorgestelde hoogten al rekening gehouden om nadelige effecten zo veel mogelijk te beperken.

In het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad een belangenafweging gemaakt tussen het realiseren van woningen, wat bijdraagt aan het oplossen van de grote woningbehoefte in de gemeente, en de effecten van die nieuwe woningen op de omgeving. Gezien het feit dat in de bestaande situatie reeds grotere bouwwerken zijn toegestaan, de inspanning door het zo veel mogelijk verschuiven van de bouwvlakken naar het zuiden en omdat de nadelige effecten ten aanzien van bezonning beperkt zijn wordt het plan als een verantwoorde aanpassing van de planologische situatie gezien.

Dakkapellen:

Ten tweede wordt gesteld dat dakkapellen in het dakvlak te veel inkijk in de tuin en de woningen op zal leveren. Het toestaan van woningen in het bestemmingsplan heeft als automatisch gevolg dat ook dakkapellen toegestaan zijn. Dakkapellen zijn namelijk onder voorwaarden vergunningsvrij toegestaan op woningen. De voorwaarden gaan onder andere in op de voor-, achter- en of zijkant van de woning en op de positionering van de dakkapel in het dakvlak.

In voorliggend plan zullen vergunningsvrije dakkapellen mogelijk zijn in de zijdakvlakken. Er zullen daarmee op ca. 16 meter vanaf de achtergevels van de Koolveld dakkapellen mogelijk zijn. De wetgever heeft, bij het vaststellen van de vergunningsvrij regels, al bepaald dat onder voorwaarden dakkapellen toegestaan zijn. De gemeente heeft in haar beleidsafweging meegewogen dat 16m geen ongebruikelijke afstand is binnen een moderne woonwijk en de mate van inkijk is beperkt, aangezien het hier een dakkapel in een schuin dakvlak betreft op een verdieping die doorgaans hoofdzakelijk gebruikt wordt voor slaapvertrekken. In het bestemmingsplan kunnen geen restricties in strijd met vergunningsvrij bouwen opgenomen worden.

Ad 3. bijgebouwen en overkappingen worden te hoog en komen te dicht op de erfsgrens.

Gesteld wordt dat de hoogte van bijgebouwen en overkappingen te hoog worden en te dicht komen op de perceelsgrens. Dit zou nadelige effecten hebben op de lichttoetreding van belendende percelen, het uitzicht en ook op de veiligheid van het aangrenzende achterpad.

Het betreft hier echter een bijgebouwenregeling die standaard in bestemmingsplanen in de gemeente Midden-Delfland wordt opgenomen en ook voor de percelen aan de Koolveld zelf gelden.

Er wordt op basis van de zienswijzen geen aanleiding gezien om voor dit specifieke geval af te wijken van de standaard bijgebouwen regelingen. Het nadelig effect ten aanzien van de veiligheid van het achterpad wordt evenmin gedeeld.

Daarnaast zijn de bebouwingsregels opgesteld grotendeels overeenkomstig het vergunningsvrij bouwen zoals dat landelijk is vastgesteld. Dit vergunningsvrij bouwen is qua afstand tot de perceelsgrens flexibeler dan de regels die opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Door het opnemen van de regels wordt sturing gegeven om hinder als gevolg van bebouwing op de perceelsgrens zo veel mogelijk te voorkomen.

Ad 4. Wateroverlast achterpad

Gesteld wordt dat de peilhoogten niet goed zijn weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan met als mogelijk gevolg wateroverlast op het achterpad. Het klopt dat het peil in de tekeningen niet correct is weergegeven. Het uitgangspunt is dat het maaiveld om de nieuwe woningen met tuinen aansluit op het laagst gemeten peilniveau ter hoogte van het achterpad. Er zal dus geen regenwater vanaf de nieuwe kavels op het achterpad kunnen stromen.

In het bestemmingsplan zijn de peilhoogten enkel informatief opgenomen in de toelichting. Het bestemmingsplan schrijft niet voor dat de peilhoogten benoemd in de toelichting van een bestemmingsplan dwingend gevolgd moeten worden. Desalniettemin zullen de afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid op dit punt te voorkomen en de uitgangspunten correct weer te geven.

Ad 5. Bed & Breakfast

Gesteld wordt dat een Bed & Breakfast niet thuis hoort in een compacte buurt waar voorliggend plan in is geregeld. Dit zou te veel geluidsoverlast geven.

Het betreft hier echter een afwijkingsbevoegdheid voor het onder voorwaarden mogelijk maken van een Bed & Breakfast dat in elk bestemmingsplan in de gemeente Midden-Delfland opgenomen wordt. Het beleid gaat uit van Bed & Breakfasts, zowel in een woonhuis als in een bijgebouw, zonder eigen kookgelegenheid. Om gebruik te kunnen maken van deze afwijkingsmogelijkheid moet een verzoek/vergunningaanvraag worden gedaan aan/ bij gemeente Midden-Delfland. Dit zijn gebruiksrechten die in alle nieuwe bestemmingsplan, sinds 18-06-2010 toegepast worden en ook voor de percelen aan de Koolveld zelf gelden. Er wordt op basis van de zienswijzen geen aanleiding gezien om voor dit specifieke geval af te wijken van de standaard afwijkingsbevoegdheid.

Conclusie:

De zienswijze wordt op één onderdeel gedeeld en geeft dan ook aanleiding tot het als volgt aanpassen van het bestemmingsplan:

1. De afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid over maaiveldhoogten (peilhoogten) te voorkomen.

2.2 Reclamant 2

2.2.1 Zienswijze

Den Hoorn, 4 september 2020

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van het lezen van het bestemmingsplan van de Gemeente Midden-Delfland en de presentatie van 22 juli in de kas van dhr. J. Arkesteijn willen wij de volgende zienswijzen indienen.

© 1.

op de tekening (blz. 41, 731.19 08) staat het grondniveau van de tuinen en het daarbij behorende pad van de bewoners van het Koolveld foutief aangegeven. Onze tuinen lopen sterk af en het pad ligt nog lager. Wij hebben ruim 5 jaar geleden onze tuinen opgeleverd gekregen met een verloop van ruim 45 cm. Op de tekening staat de hoogte van de tuinen en het pad aangegeven op huisniveau, dus 45 cm te hoog!

In het bouwplan wordt het maaiveld van woning 1 opgehoogd tot 580 NAP en zal er wateroverlast ontstaan.

Door het ophogen ontstaat ook een probleem m.b.t. de schutting. Is het de bedoeling dat deze ook opgehoogd wordt? Want daar gaan wij niet mee akkoord.

© 2.

Bij de presentatie is aan de omwonende belangstellenden verteld dat woning 1 gebouwd mag worden binnen het in rood aangegeven gebied. (pag.40 tek. 732.19 06).

Er is echter niet gesproken over het plaatsen van bijgebouwen. In de omschrijving (blz. 98 4.2.2.) staat dat er toestemming gegeven kan worden tot het plaatsen van een bijgebouw tot 1 m uit de perceelgrens en met een hoogte van 4 m. (eventueel zelfs om een B&B in te starten). Dat zou betekenen dat wij grenzend aan onze tuin op 1 meter afstand een gebouw van 4 m. hoog kunnen verwachten. Wij hebben onze woning gekocht o.a. vanwege het vrije uitzicht. Als dit juist is, zal dit ons zicht zodanig beperken dat wij hier niet mee akkoord gaan en derhalve zullen we bezwaar aantekenen.

© 3.

Onduidelijk is hoe de afspraken zijn m.b.t. hoge beplanting achter de schutting, voor onze situatie dus op 1 meter afstand van onze tuin? De afspraken op het Koolveld zijn, dat we rekening houden met onze burens en geen hoge bomen en struiken neerzetten, waarmee het zicht van anderen belemmerd wordt.

2.2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Ad 1. Maaiveldhoogte tuinen en achterpad staat niet goed aangegeven.

De schutting zal niet opgehoogd worden. Zie verder de beantwoording onder Ad 4. bij reclamant 1.

Ad 2. Bijgebouw wordt te hoog

Zie beantwoording onder Ad 3. bij reclamant 1.

Ad 3. Afspraken over beplanting zijn niet duidelijk.

In een bestemmingsplan worden geen afspraken gemaakt over de hoogte van beplanting in tuinen.

Daar is een bestemmingsplan niet het instrumentarium voor en de gemeente kan en wil ook niet gaan handhaven op hoogte van beplanting zonder daar eenduidig beleid over te hebben.

Conclusie:

De zienswijze wordt op één onderdeel gedeeld en geeft dan ook aanleiding tot het als volgt aanpassen van het bestemmingsplan:

1. De afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid over maaiveldhoogten (peilhoogten) te voorkomen.

2.3 Reclamant 3

2.3.1 Zienswijze

Den Hoorn ZH, 4 september 2020

Geachte raad,

Hieronder vindt u mijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "Twee woningen achter Hoornsekade 43", identificatienummer NL.IMRO.1842. bp20Hoornsek43-on01

1. Het ontwerpplan staat bij huis nummer 2 (oostelijk gelegen) een te omvangrijke bebouwing toe, gelet op de bestaande huizen aan het Koolveld. Dakkapellen geven inkijk.

In het ontwerpplan staat dat in verband met een goede inpasbaarheid van woning 2 in het zogenaamde binnengebied is bepaald dat de bouwhoogte van deze woning maximaal 1 laag met kap mag bedragen. Dat klinkt nog best redelijk, maar de uitwerking van het plan laat helaas een heel ander, niet passend beeld zien. Op de eerste bouwlaag van 3 meter hoog mag een kap van maar liefst 5 meter hoog worden gebouwd. Daarmee wordt onvoldoende rekening gehouden met de huidige bebouwing. Woning 2 is precies achter mijn woning gelegen en een dergelijk hoge kap - waarvan het naar mij toe gekeerde rechthoekige dakvlak een oppervlakte heeft van maar liefst $(11,75 \times 6,1 =) 71,7 \text{ m}^2$ - vind ik veel te overheersend. Daarbij speelt, naast het licht- en uitzichtverlies, een belangrijke rol dat de planregels (4.2.1. sub f) één of meerdere dakkapellen in dergelijke dakvlakken toestaan. Wordt daarvan gebruik gemaakt, dan kunnen de toekomstige bewoners met groot gemak rechtstreeks mijn tuin én woonkamer inkijken.

Tegen dakkapellen in het op het zuiden gerichte dakvlak zou ik uiteraard opzichzelf, afgezien van de dakhoogte, geen bezwaar hebben. Een ontwerp waarbij de hoge kap meer richting de drainagestrook en de onbewoonde hobbykassen gebouwd zou worden ligt ook meer voor de hand.

Ik snap best dat geprobeerd wordt om ook bij woning 2, in het binnengebied, een zo groot mogelijk huis neer te zetten. Dat brengt in het project eenvoudigweg meer geld op. Maar het gaat bij het bestemmingplan ook, en vooral, om inpasbaarheid binnen de omgeving.

2. De bestemmingsgrens is onlogisch.

Het ontwerpplan gaat uit van een bestemmingsgrens die aan de noordzijde gelegen is onder de huidige betonnen schutting. Dat sluit echter niet aan bij de civielrechtelijke situatie ter plaatse.

De nieuwbouwwijk waarvan mijn woning deel uitmaakt is gerealiseerd door VORM Ontwikkeling B.V. Bij het plaatsen van de betonnen schutting tussen de achtertuinen van het Koolveld en het onderhavige terrein van de heer Arkesteijn heeft VORM per ongeluk over de erfgrens van dhr. Arkesteijn heen gebouwd (zie bijlagen: brief VORM 17-2-2017). Aanvankelijk heeft VORM geprobeerd deze fout te herstellen door dhr. Arkesteijn te bewegen de stukjes grond keurig notarieel (en voor de bewoners aan het Koolveld kosteloos) aan de bewoners te verkopen en leveren. Die juridisch nette correctie is niet doorgegaan, ik zal u besparen waarom. In plaats daarvan hebben VORM en dhr. Arkesteijn besloten "het onderhands te regelen" (ik citeer bijgaande brief van VORM van 20-11-2017). D.w.z. door géén grenscorrectie door te voeren en VORM aan de bewoners te laten verklaren dat de betonnen schutting op het terrein van Arkesteijn staat. Geen van de bewoners heeft daarop nog actie ondernomen, omdat de eigendom van de schutting en de daarbij behorende onderhoudsplicht, een belangrijk punt voor de bewoners, voldoende duidelijk bij dhr. Arkesteijn lagen. De praktische oplossing werd daarom geaccepteerd. Maar inmiddels liggen de zaken anders. Niet alleen kunnen de bewoners de stilzwijgende afspraak tussen dhr. Arkesteijn en (VORM en) de bewoners niet tegenwerpen aan de toekomstige eigenaren van de te ontwikkelen percelen, omdat die nu eenmaal geen partij bij de afspraak zijn. Maar ook is onwenselijk dat, als het plan onveranderd blijft, twee verschillende soorten

grenzen zullen gaan ontstaan: een civielrechtelijke en een planologische. Dat is des te meer onwenselijk, omdat geen van de bewoners weet waar de perceelgrens nu heel exact ligt en de schutting in de toekomst weer gemakkelijk een discussiepunt kan gaan vormen.

3. Gevaar voor wateroverlast op het achterpad. In de profieltekening van woning 2 (nieuwe situatie) is vermeld dat het niveau van de tuinen van het Koolveld " 580- NAP" zou zijn en dat datzelfde niveau ook geldt ter plaatse van de betonnen schutting. Maar dat kan niet juist zijn. Bij de bouw van de woningen aan het Koolveld is nu juist een heikel discussiepunt tussen de bewoners en VORM geweest dat VORM zich genoodzaakt zag de achtertuinen een hele grote hellingshoek (ongeveer 7%) te geven (en de schuren 30 centimeter te verhogen) om onze nieuwbouwwijk nog enigszins op het erf van dhr. Arkesteijn aan te kunnen sluiten. Er zit feitelijk een groot neerwaarts verloop tussen onze achtergevel en de betonnen schutting, een verloop dat niet in de huidige berekeningen wordt meegenomen. Ik vind het op zichzelf prima als de hoogte van beide terreinen feitelijk gelijk wordt getrokken. Maar als het terrein van dhr. Arkesteijn conform het (concept) bestemmingsplan tot een bepaald NAP wordt opgehoogd en dat peil blijkt hoger te zijn dan het huidige achterpad, dan watert het onderhavige terrein af op het achterpad, met alle wateroverlast van dien.

4. Het ontwerpplan staat bijgebouwen en overkappingen toe die te hoog zijn en te dicht op de erfgrans staan. In 4.2.2. is voor bijgebouwen bepaald dat die 4 meter hoog mogen zijn en op 1 meter van de erfgrans mogen staan. Ook voor overkappingen is een maximale hoogte van 4 meter bepaald; een bepaalde afstand tot de erfgrans wordt daarbij overigens niet genoemd. De mogelijkheden die daarmee gegund worden voor bouwwerken nabij mijn erfgrans vind ik veel te ruim. Uitzicht en lichtverlies en ontsiering zijn mijn grootste bezwaren.

5. B & B niet passend. De planregels staan een Bed & Breakfast toe. Dergelijke (semi) professionele activiteiten horen in een compacte woonwijk niet thuis, o.a. i.v.m. (geluid)overlast door steeds wisselende gasten.

2.3.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad 1. Woning nummer 2 wordt te hoog en de dakkapellen geven te veel inkijk.
Zie beantwoording onder Ad 2. bij reclamant 1.

Ad 2. Bestemmingsgrenzen zijn onlogisch.
Zie beantwoording onder Ad 1. bij reclamant 1.

Ad 3. Wateroverlast achterpad
Zie beantwoording onder Ad 4. bij reclamant 1.

Ad 4. Bergingen en overkappingen worden te hoog
Zie beantwoording onder Ad 3. bij reclamant 1.

Ad 5. Bed & Breakfast
Zie beantwoording onder Ad 5. bij reclamant 1.

Conclusie:

De zienswijze wordt op één onderdeel gedeeld en geeft dan ook aanleiding tot het als volgt aanpassen van het bestemmingsplan:

2. De afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid over maaiveldhoogten (peilhoogten) te voorkomen.

2.4 Reclamant 4

2.4.1 Zienswijze

Graag dien ik een zienswijze in op het Ontwerpbestemmingsplan Hoornsekade 43. In het plan heb ik enkele tegenstrijdigheden opgemerkt. Zo zijn er verschillende tekeningen waarop de inrit en de invulling van het bouwvlak op een andere manier zijn weergegeven. Ook de tekst is niet overal eenduidig en in lijn met het getekende. Ik denk dat de tegenstrijdigheden moeten worden verwijderd uit het bestemmingsplan, zodat duidelijk is wat de plannen zijn, en op basis waarvan er een zienswijze of bezwaar moet worden ingediend. Mijn zienswijze bestaat uit vier punten.

1. Hoogte kavel en ons achterpad

Het bestemmingsplan voorziet in een ophoging van het terrein, tot ongeveer de hoogte van het achterpad van de woningen van Koolveld 2 t/m 16. De afwatering is naar het zuiden, dus van het achterpad af. Dat is een goede keuze in mijn ogen. Ik twijfel alleen of de peilmaat van het achterpad in de plannen juist is. Ik zou dan ook graag zien in het bestemmingsplan dat de ophoging niet hoger mag dan het achterpad van Koolveld 2 t/m 16, om te voorkomen dat hier wateroverlast ontstaat.

2. Kavelgrenzen

In de tekeningen zijn de kavelgrenzen niet goed geplaatst. De schutting aan de noord- en noordoostzijde van het kavel staat volledig op het kavel. De schutting is ook volledig eigendom van de eigenaar van Hoornsekade 43, en niet van de bewoners van Koolveld 2 t/m 18. Het onderhoud van de schutting is voor de eigenaar.

3. Bouwvlak

De positie van het bouwvlak is anders dan eerder gepresenteerd. Tijdens de presentatie aan omwonenden is verteld dat de gebouwen minimaal 6 meter van de schutting aan noordzijde zou komen. In de tekst staat een minimum van 4 meter, in de tekening een maat van 5,23 meter. Het liefst zou ik een afstand van 6 meter zien, als dat niet mogelijk is, dan vind ik dat het duidelijk moet zijn dat de maat van 5,23 meter op de tekening prevaleert boven de maat in de tekst. Ook op de invulling van het bouwvlak heb ik een opmerking. De woning in het binnengebied heeft één bouwlaag met een kap. Daar op zich ben ik blij mee. De kap is alleen dusdanig groot en hoog, dat deze woning toch heel groot en log kan worden. Een kan van 5 meter, met een hellingshoek van 65 graden en een maximale hoogte van 8 meter zal afsteken tegen de andere woningen. Alle kappen in de omgeving hebben een hoek van ongeveer 45 graden, zo ook de vergelijkbare woning aan Koolveld 24. Hiermee wordt ook een maximale hoogte van ongeveer 6,5 meter bereikt. Daarbij ben ik van mening dat de dakkapellen een maximale maat moeten krijgen, zodat er voor het oog een schuine kap blijft bestaan.

4. Bijgebouwen

In de bijlage "regels" staan onder 4.2.2 regels genoemd voor bijgebouwen. Ik maak bezwaar tegen de mogelijkheid om bijgebouwen te plaatsen buiten het vastgelegde bouwvlak, en ik maak tevens bezwaar tegen de maximale hoogte van 4 meter. Het plaatsen van bijgebouwen dicht bij de schutting aan de noordzijde neemt licht weg bij de tuinen aan het Koolveld, belemmert het zicht en is nadelig voor de sociale veiligheid op het achterpad. Daarnaast maak ik ook bezwaar tegen de mogelijkheid om een Bed & Breakfast te vestigen.

2.4.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad 1. Wateroverlast achterpad

Zie beantwoording onder Ad 4. bij reclamant 1.

Ad 2. Kavelgrenzen kloppen niet

Zie beantwoording onder Ad 1. bij reclamant 1.

Ad 3. Maten van bouwvlak, dankhelling en dakkapellen moeten aangepast worden.

De positie van het bouwvlak is weergegeven in de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Dit is de juridisch bindende positie voor de nieuwe woning. Deze is gelegen op te minste 5,2 meter van het achterpad.

Zie voor de verdere beantwoording onder Ad 2. bij reclamant 1.

Ad 4. Bijgebouwen buiten bouwvlak, hoogten en een Bed & Breakfast zijn bezwaarlijk

Zie beantwoording onder Ad 3 en Ad 5 bij reclamant 1.

Conclusie:

De zienswijze wordt op één onderdeel gedeeld en geeft dan ook aanleiding tot het als volgt aanpassen van het bestemmingsplan:

3. De afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid over maaiveldhoogten (peilhoogten) te voorkomen.

2.5 Reclamant 5

2.5.1 Zienswijze

Geachte raad,

In De Schakel Midden Delfland van 31 juli 2020 is het ontwerp bestemmingsplan Hoornsekade 43 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. In artikel 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen staat in lid b vermeld dat de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelgrenzen ten minste 1 m bedraagt. In lid f staat: "de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m." Indien er 1 meter vanuit de perceelgrens een bijgebouw wordt geplaatst met een hoogte van 4 meter zal dit naar alle waarschijnlijkheid effect hebben op de hoeveelheid zon die wij aan de achterzijde van het huis, inclusief achtertuin krijgen. Een onderzoek naar het effect van bijgebouwen van 4 meter hoogte welke 1 meter uit de perceelgrens staan op de hoeveelheid zon op de achterzijde van de huizen aan Koolveld is ons niet bekend. Ik wil zodoende graag weten wat het effect is, van de hoogte van dergelijke bijgebouwen op dergelijke afstand, op de lichtopbrengst aan de achterzijde van Koolveld 10. Indien dit een negatief effect heeft op de lichtopbrengst/de hoeveelheid zon, dien ik bezwaar in. Dit huis is gekocht vanwege de ligging en het zou het woongenot (en de waarde van het huis) teniet doen.

2. In het bestemmingsplan wordt gesproken over het geleidelijk ophogen van het terrein tot op het niveau gelijk aan de naastgelegen nieuwbouw woonwijk. Het is niet duidelijk wat er gebeurt met de betonnen afscheiding die nu tussen Hoornsekade 43 en de nieuwbouwwoonwijk staat. Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Hoornsekade 43.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/ gewijzigd vast te stellen, namelijk door eerst een onderzoek te laten doen naar de lichtopbrengst aan de achterzijde van de huizen aan het Koolveld door de hoogte van de gebouwen die geplaatst mogen worden. Indien dit een negatief effect heeft, dient het bestemmingsplan hierop aangepast te worden.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

2.5.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad 1. Onderzoek nodig naar effecten op bezonning bij bijgebouwen van 4 meter hoog.

In bijlage 1 is een bezonningsstudie opgenomen die inzicht geeft in de effecten ten aanzien van bezonning voor omliggende percelen. Voor de beoordeling van de effecten voor de omgeving zie de beantwoording bij Ad 2. Van reclamant 1.

Ad 2. Onduidelijk is wat er met de betonnen schutting gebeurt.

De betonnen schutting zal niet wijzigen.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet gedeeld en geeft dan ook geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.6 Reclamant 6

2.6.1 Zienswijze

Aan de gemeenteraad van Midden-Delfland
Postbus 1
2636ZG Schipluiden

Den Hoorn ZH, 9 september 2020

Geacht College,

Hierbij de zienswijze van de bewoners Koolveld 12 betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Twee woningen achter Hoornsekade 43", identificatienummer NL.IMRO.1842.bp20Hoornsek43-on01

1. De bestemmingsgrens niet goed ingetekend

In het ontwerpplan staat de bestemmingsgrens (aan de noordzijde gelegen en tevens de huidige betonnen schutting) niet goed ingetekend. Dit is niet conform de huidige werkelijkheid.

De woning waarin wij wonen maakt deel uit van de wijk hoornsekade die gerealiseerd is door VORM Bouw. Tijdens het plaatsen van de schutting tussen de achtertuinten van het Koolveld en de moestuin van de heer Arkesteijn heeft VORM Bouw de erfgrens van dhr. Arkesteijn niet goed aangehouden. Hierdoor is de schutting over het perceel van Dhr. Arkesteijn heen gebouwd. In eerste instantie heeft VORM Bouw geprobeerd de fout te herstellen door Dhr. Arkesteijn de stukken grond notarieel aan de bewoners kosteloos over te dragen. Door omstandigheden is dit niet gebeurd. VORM Bouw en Dhr. Arkesteijn hebben besloten om dit "onderhands te regelen". Er heeft dus geen grenscorrectie plaatsgevonden en VORM Bouw heeft aan de bewoners doorgegeven dat de betonnen schutting op het terrein van Arkesteijn staat. De bewoners van Koolveld hebben daarom geen actie ondernomen, omdat de eigendom van de schutting inclusief het bijbehorende onderhoud, voor ons een belangrijk onderwerp, vanaf dat moment bij dhr. Arkesteijn lag.

Deze situatie zal gaan veranderen door dit plan. Als bewoners kunnen we de afspraak tussen Dhr. Arkesteijn en VORM Bouw niet aanhouden, aangezien de toekomstige eigenaren van de nog te ontwikkelen percelen nog niet bekend zijn en geen weet hebben van deze afspraak. Daarnaast is deze situatie onwenselijk als het plan blijft zoals hij nu is aangeboden. Er ontstaan hierdoor twee verschillende soorten grenzen: een civielrechtelijke en een planologische. Omdat wij als bewoners niet weten waar nu de perceelgrens exact ligt zal hierdoor de schutting weer een discussiepunt worden, maar dan met de nieuwe bewoners.

2. Ontwerp huis nummer 2 (gelegen achter Koolveld 14 en 12) Te groot i.v.m. bestaande woningen en met name omdat de te bouwen woning ons inziens, te hoog, is. Daarnaast geven de Dakkapellen, die mogelijk geplaatst gaan worden, veel inkijk.

In het ontwerpplan staat i.v.m. inpasbaarheid van woning 2 in het binnengebied, dat bepaald is dat de bouwhoogte van deze woning maximaal 1 laag met kap mag zijn. Dat klinkt fantastisch maar in de uitwerking van het plan staat iets anders. Er zal namelijk een woning gebouwd worden met een eerste bouwlaag van 3 meter hoog en een kap van maar liefst 5 meter hoog. Ons inziens wordt er met dit ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de huidige bebouwing. Zeker gezien de ondiepe tuinen (7,5 m) die onze huizen hebben.

Woning 2 zal achter mijn woning worden gebouwd en met zo'n hoge kap die met het naar ons gerichte dakvlak een oppervlakte heeft van maar liefst 71,7 m². Dit is een enorm groot vlak en zal er aanzienlijk minder licht in onze tuinen en woningen komen laat staan het uitzicht. Volgens de planregels

(4.2.1. sub f) mogen er één of meerdere dakkapellen in dergelijke dakvlakken worden toegestaan. Als daar gebruik van gemaakt wordt door de toekomstige bewoners, kunnen zij met gemak in onze tuin én woonkamer kijken.

Tegen de dakkapellen op het zuiden gerichte dakvlak hebben wij geen bezwaar, even los van de discussie over de dakhoogte. Een aangepast ontwerp waarbij de hoge kap en woning 90 graden gedraaid is en dus richting de drainagestrook c.q. de onbewoonde hobbykassen gebouwd zou worden lijkt ons logischer.

3. In het ontwerpplan staan bijgebouwen en overkappingen beschreven die volgens ons te hoog zijn en te dicht op de erfgrens staan.

In 4.2.2. staat dat voor de bijgebouwen is bepaald dat deze 4 meter hoog mogen zijn en op 1 meter van de erfgrens mogen staan. Ook voor overkappingen is een maximale hoogte van 4 meter beschreven; overigens zonder dat er een afstand tot erfgrens wordt benoemd.

Het bouwen van deze bijgebouwen of overkappingen nabij onze erfgrens is volgens ons te dichtbij en te groot. Licht en uitzicht worden hierdoor aanzienlijk minder, zowel in de tuin als in de woonkamer. Zoals al eerder benoemd zijn onze tuinen vrij ondiep. Daarnaast speelt ook het veiligheidsaspect mee rondom de bijgebouwen, deze ontnemen veel licht w.b.t het achterpad/brandgang.

4. Wateroverlast achterpad

In de profieltekeningen van het plan staat vermeld dat de tuinen van Koolveld op “580- NAP” staan. Volgens ons is dat correct. Tijdens de bouw is er een discussie geweest tussen de bouwer VORM Bouw en de bewoners over de hoogte van de tuinen. Door de grote hellingshoek van de achtertuin (7%) zag Vorm Bouw zich genoodzaakt de achtertuinen en schuren op te hogen met 30 cm om nog te kunnen aansluiten aan het erf van Dhr. Arkensteijn. Deze aanpassingen zijn niet meegenomen in de aangeboden plannen. Het zou mooi zijn als het nieuwe plan aansluit op het achterpad maar zeker niet hoger i.v.m. wateroverlast achterpad/brandgang.

5. Mogelijkheid tot het exploiteren van een Bed and Breakfast

In de plannen is opgenomen dat het exploiteren van een B&B tot de mogelijkheden bestaat. Dit soort activiteiten horen volgens ons niet thuis in een compacte wijk als onze. Dit i.v.m. met geluidsoverlast door het steeds wisselen van gasten. Deze gasten hoeven geen rekening te houden met de omgeving omdat de bewoning van de B&B's steeds van korte duur is.

Met vriendelijke groet,

2.6.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

De zienswijze van reclamant 6 is identiek aan die van reclamant 1. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording bij reclamant 1.

2.7 Reclamant 7

2.7.1 Zienswijze

9 september 2020

Bestemmingsplan Twee woningen achter Hoornsekade 43 Gemeente Midden-Delfland

Planstatus: ontwerp

Identificatiecode: NL.IMRO.1842.bp20HOORNSEK43-on01

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes Kenmerk Plannen-makers: PM18006

Opdrachtgever: Gemeente Midden-Delfland.

Geachte heer, mevrouw.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nummer NL.IMRO.1842.bp20HOORNSEK43-on01 voor het oprichten van twee woningen achter de Hoornsekade 43 Gemeente Midden Delfland.

Wij hebben kennis genomen van het plan en dienen hierbij de volgende zienswijze in.

- 1) De maximale hoogte van het perceel. Er staat een maximale hoogte aangegeven op de tekeningen maar het is voor ons niet te controleren hoe zich dat verhoudt tot de huidige hoogte van het pad achter de huizen op het Koolveld.
Wij zijn van mening dat de grond op de nieuwe percelen niet verder opgehoogd mag worden als de huidige hoogte van het pad aangrenzend aan de percelen achter de huidige huizen op het Koolveld. De reden hiervoor is dat er wat overlast te verwachten is mochten deze percelen hoger worden. Nu stroomt er bij regen al veel water over het pad richting het perceel van de heer Arkesteijn. Mochten de percelen hoger dan het pad worden zal het pad bij regen in een soort sloot veranderen, waarbij er ook het risico is dat het zand onder het pad wordt weggeslagen.
- 2) De scheidingsmuur tussen de percelen staat niet correct ingetekend in de huidige tekeningen. Met de bouwer van onze huizen is afgesteld dat deze scheidingsmuur volledig op het perceel van de heer Arkesteijn is opgetrokken. Ook het onderhoud van deze scheidingsmuur valt volledig ten laste van de eigenaars van deze percelen.
- 3) De maximale hoogte van bijgebouwen op de nieuwe percelen (4 meter) is in onze ogen te hoog. Een bijgebouw geplaatst zo dicht mogelijk tegen onze erfgrans en met de maximale hoogte zal door de geringe diepte van onze tuinen zowel de licht val in ons huis verminderen als de hoeveelheid zon in onze tuin beperken. Deze opbouw zal zich exact ten zuiden van ons perceel bevinden en daarmee zeker bij een lage zonstand een groot deel van de dag zijn schaduw op ons perceel werpen. Ik stel voor de maximale hoogte voor bijgebouwen op gelijke hoogte te stellen als de bijgebouwen in de tuinen van de aangrenzende percelen aan het Koolveld.
- 4) De mogelijk bestemming als Bed & Breakfast zien wij niet als gewenst op deze locatie midden tussen woonhuizen. Deze bestemming heeft zowel het risico dat het extra parkeeroverlast gaat brengen in de toch al overbelaste parkeersituatie, dan wel extra ongewenste geluidsoverlast

Met vriendelijke groet,

2.7.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad 1. Wateroverlast achterpad

Zie beantwoording onder Ad 4. bij reclamant 1.

Ad 2. De scheidingsmuur is niet correct opgetrokken met onduidelijkheid over beheer als gevolg
Zie beantwoording onder Ad 1. bij reclamant 1.

Ad 3. De maximale hoogte van bijgebouwen is te hoog
Zie beantwoording onder Ad 3. bij reclamant 1.

Ad 4. Bed & Breakfast is ongewenst op de locatie
Zie beantwoording onder Ad 5. bij reclamant 1.

2.8 Reclamant 8 - Hoogheemraadschap Delfland

2.8.1 Zienswijze

Geacht college, In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het ontwerpbestemmingsplan Hoornsekade 43, Den Hoorn ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 31 juli tot 10 september 2020 ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende invulling gegeven aan de opmerkingen gemaakt op het voorontwerp, in onze brief met datum 17 januari 2019. Onze zienswijze heeft betrekking op onderstaande punten.

- Grondwater; u heeft geen beschrijving toegevoegd over de te verwachten effecten op grondwater.
- Waterkwaliteit; u heeft de aanwezige KRW-watergangen niet benoemd.
- Waterkwantiteit; u heeft de maximale waterberging in de aan te leggen drainagesloot onjuist berekend. Hiermee voldoet u niet aan de waterbergingseis.
- Watersysteem; het beoogde ontwerp van de drainagesloot kan leiden tot slechte waterkwaliteit en nadelige effecten voor het leefklimaat.

Dit heeft u naar aanleiding van onze eerdere opmerking niet aangepast. We verzoeken u om bovenstaande punten te verwerken in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Bij voorkeur legt u een nieuwe versie eerst aan ons voor, voordat deze definitief gemaakt wordt. Hiervoor kunt u contact opnemen met xx xxxxx

Wij vertrouwen erop, dat u bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening houdt met onze zienswijze.

Hoogachtend

2.8.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Ad 1.

Over de aanpassingen heeft overleg plaats gevonden met het waterschap. Het bestemmingsplan is aangepast zoals besproken.

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeld en geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan: Paragraaf 4.9 van de toelichting wordt als volgt aangepast:

- de effecten op grondwater worden beschreven;
- de KRW watergangen worden benoemd;
- In het bestemmingsplan is besloten om de watercompensatie op een gewijzigde manier op te lossen en wel door middel van het verbreden van de sloot aan de zuidwestzijde. Er wordt hiermee aan het beleid van het waterschap voldaan. De opmerkingen ten aanzien van de waterkwaliteit en kwantiteit van de drainagesloot komen hiermee te vervallen.

3. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zal een wijziging worden aangebracht in de toelichting. Dit gebeurt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, van reclamant 1,2,3,4, en 6. Er worden geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht.

3.1 Toelichting

1. De afbeeldingen op pagina 6, 24, 26 in de toelichting en de afbeeldingen in bijlage 1 bij de toelichting aangepast worden om onduidelijkheid over maaiveldhoogten(peilhoogten) te voorkomen.
2. Paragraaf 4.9 van de toelichting wordt als volgt aangepast:
 - de effecten op grondwater worden beschreven;
 - de KRW watergangen worden benoemd;
 - de waterberging wordt herberekend en daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap gebracht.
 - Het ontwerp voor de drainagesloot wordt aangepast om slechte waterkwaliteit te voorkomen.

3.2 Regels

3. Geen wijziging in de planregels.

3.3 Verbeelding

4. Geen wijziging in de verbeelding.

Bijlage 1 : Ontwikkeling Hoornsekade 43 - Bezonningsstudie

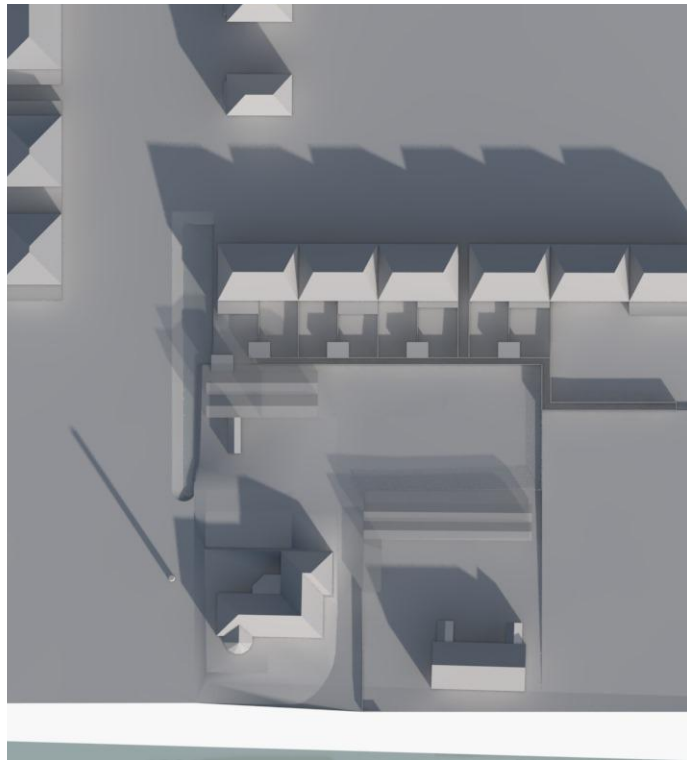
Ontwikkeling woningen

Hoornsekade 43, Den Hoorn

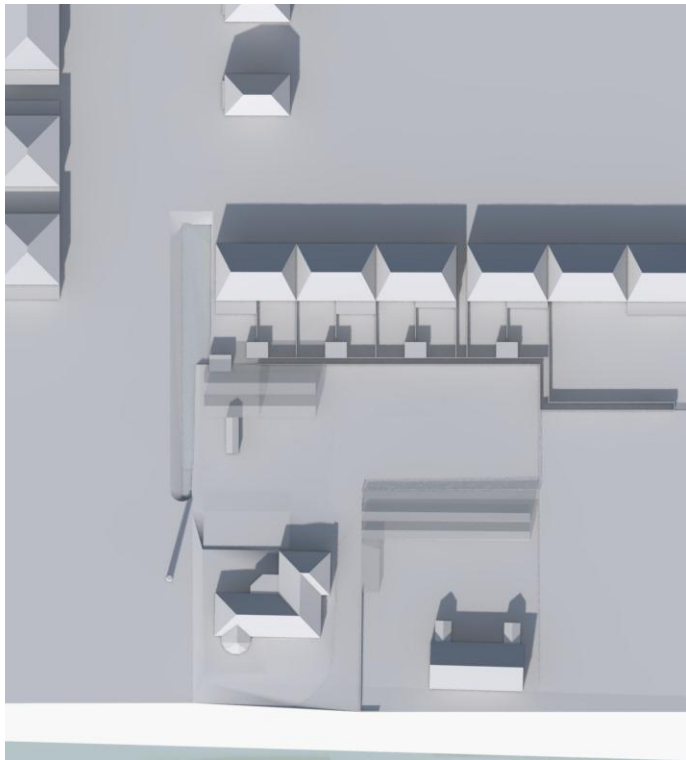
Bezonningsstudie



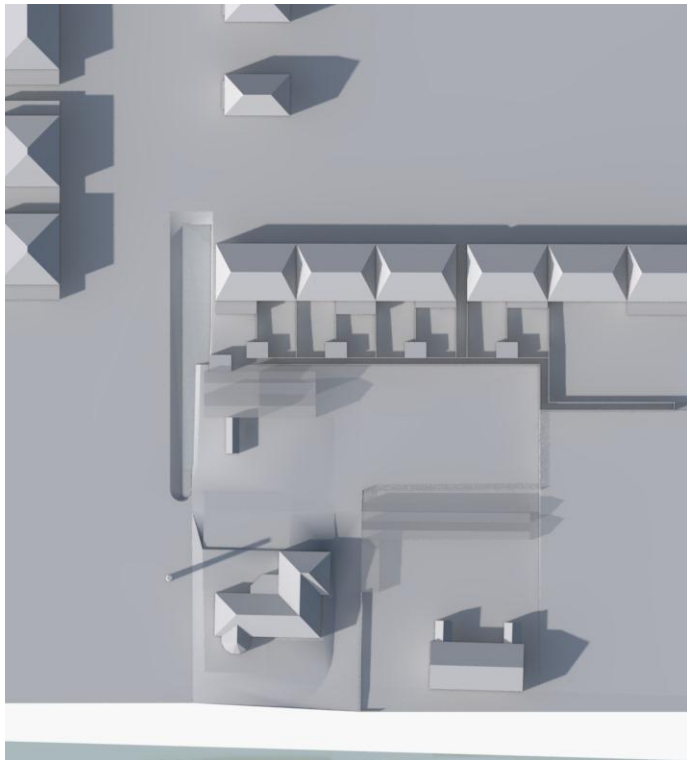
Bezonning huidige situatie



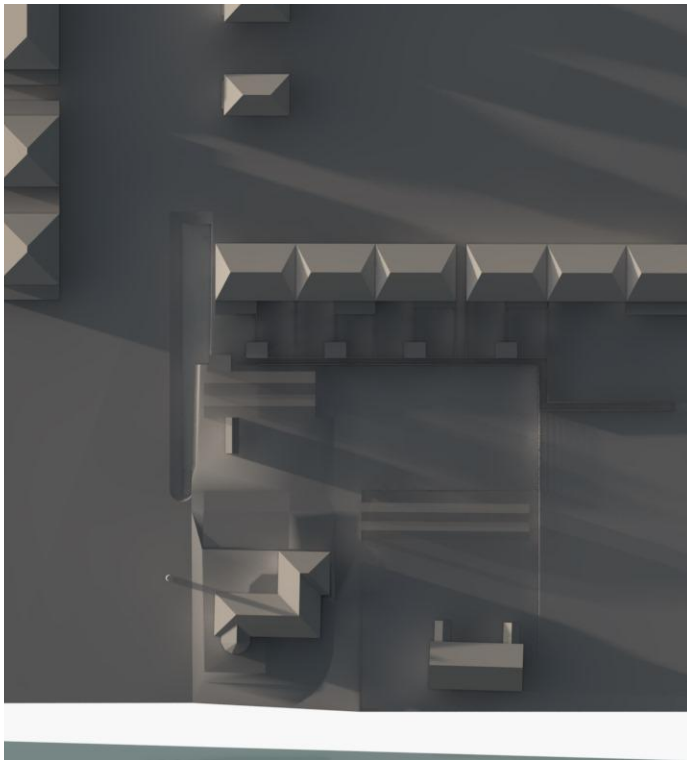
21 maart - 09.00u



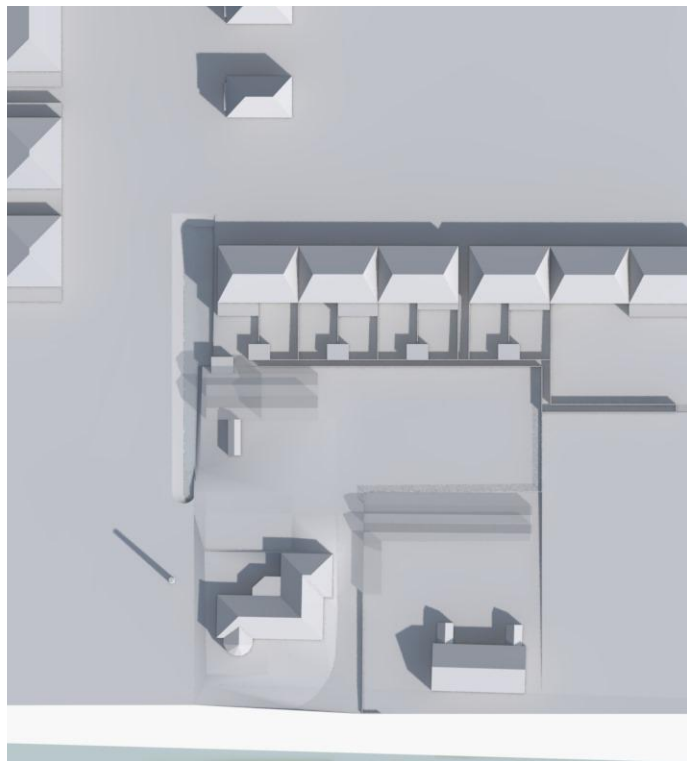
21 maart - 12.00u



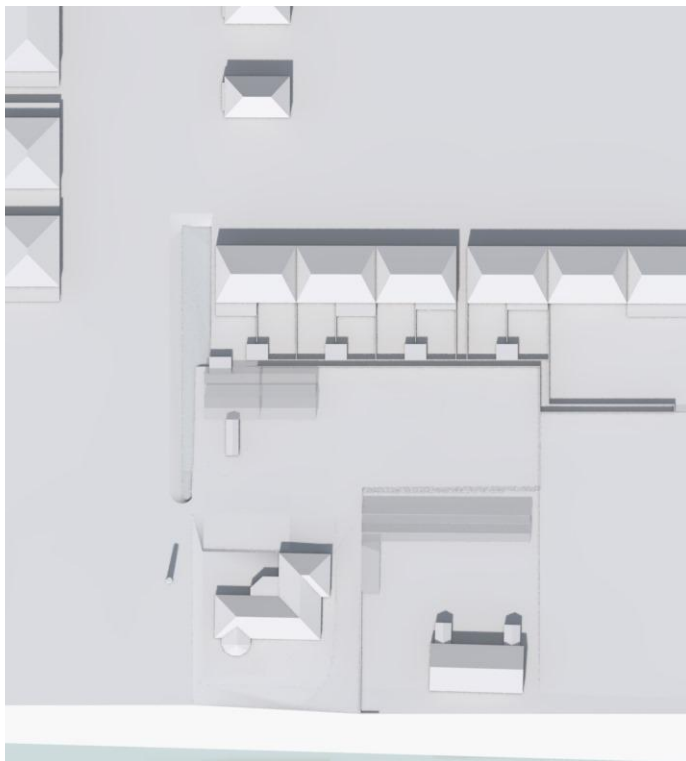
21 maart - 15.00u



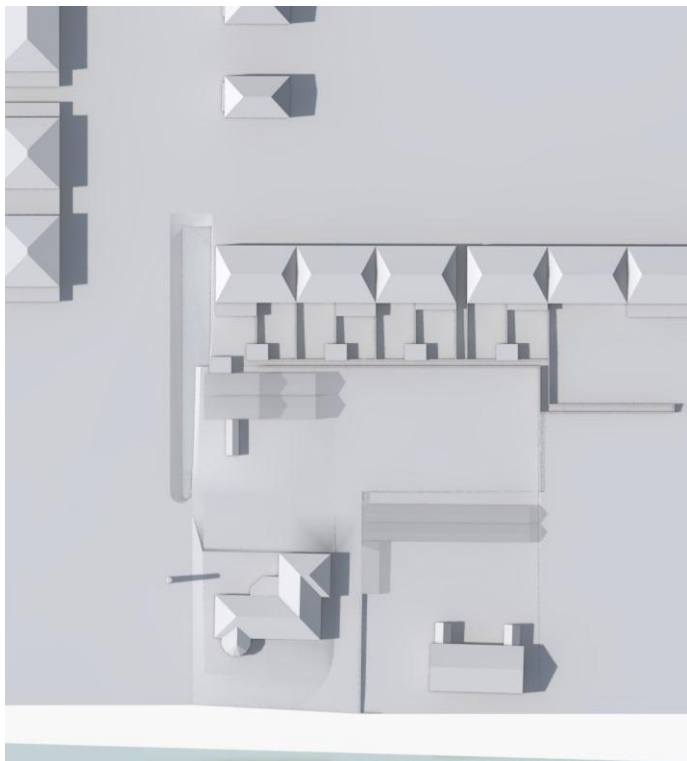
21 maart - 18.00u



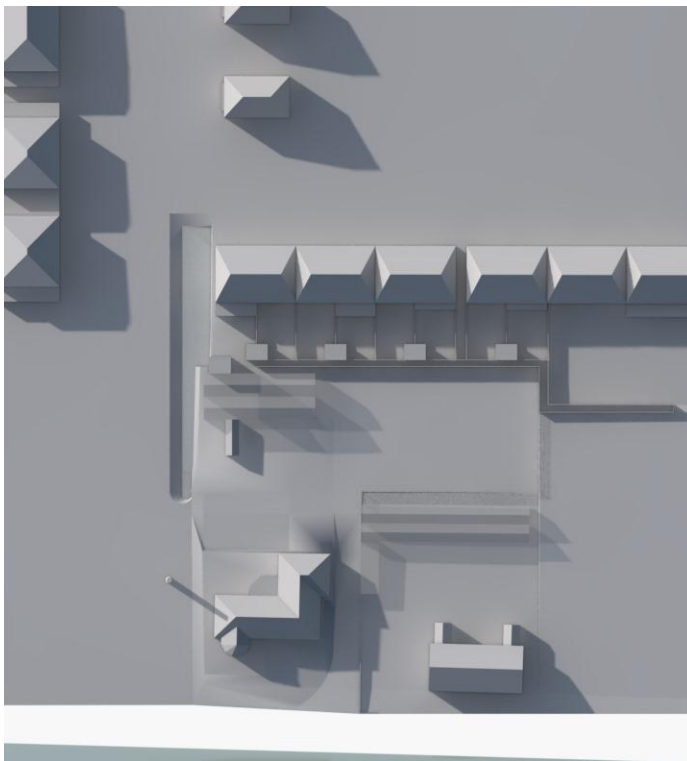
21 juni - 09.00u



21 juni - 12.00u



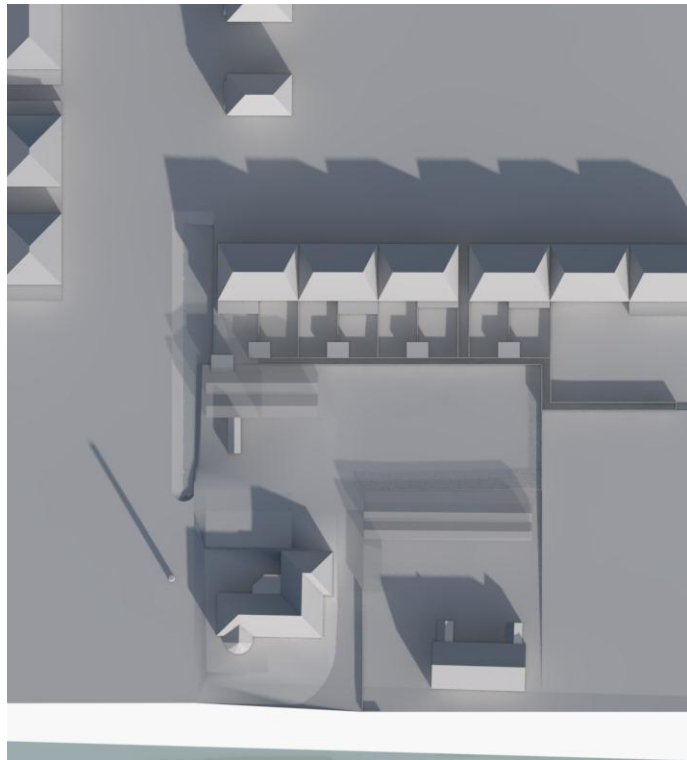
21 juni - 15.00u



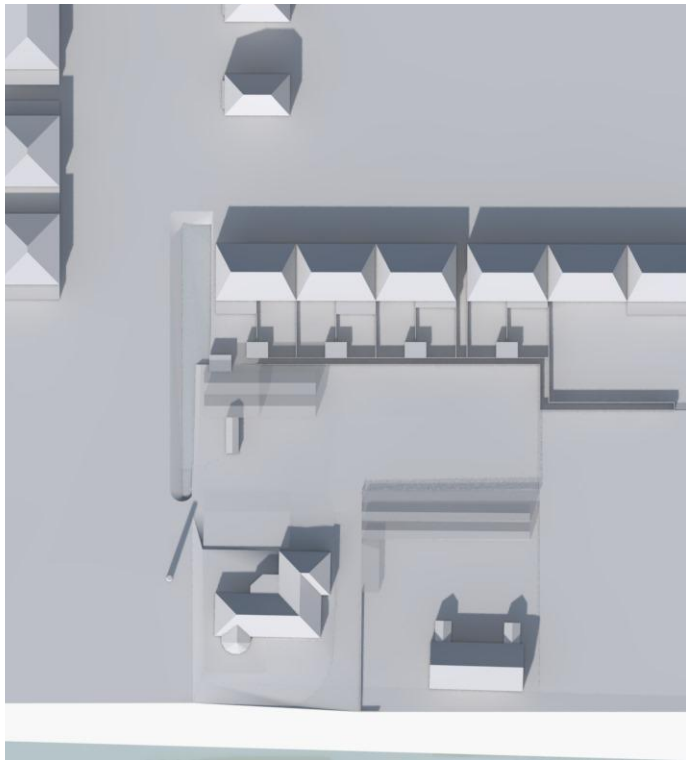
21 juni - 18.00u



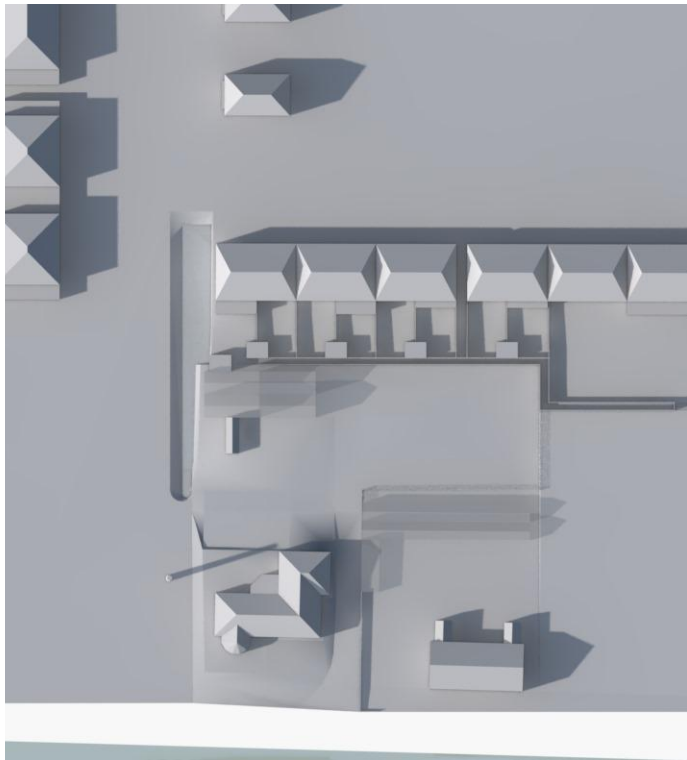
Bezonning huidige situatie



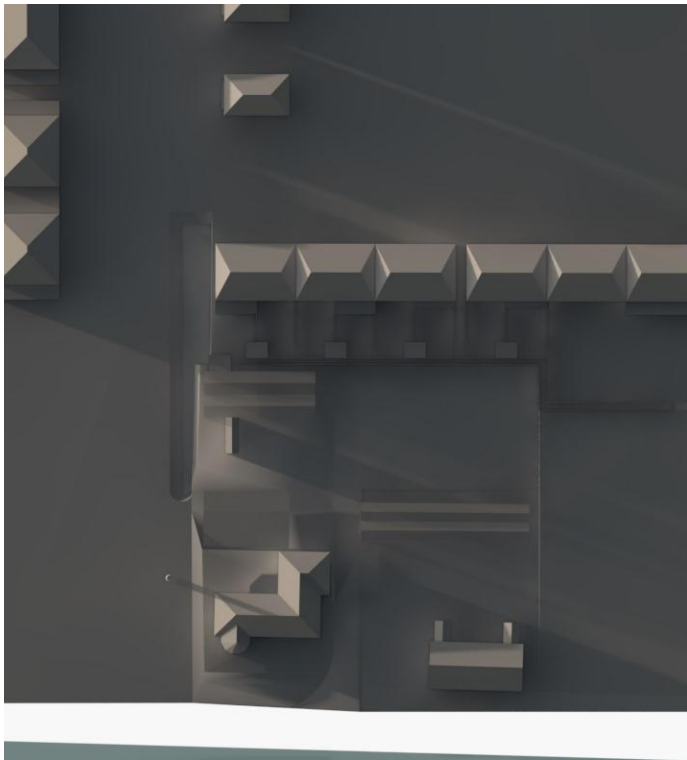
21 september - 09.00u



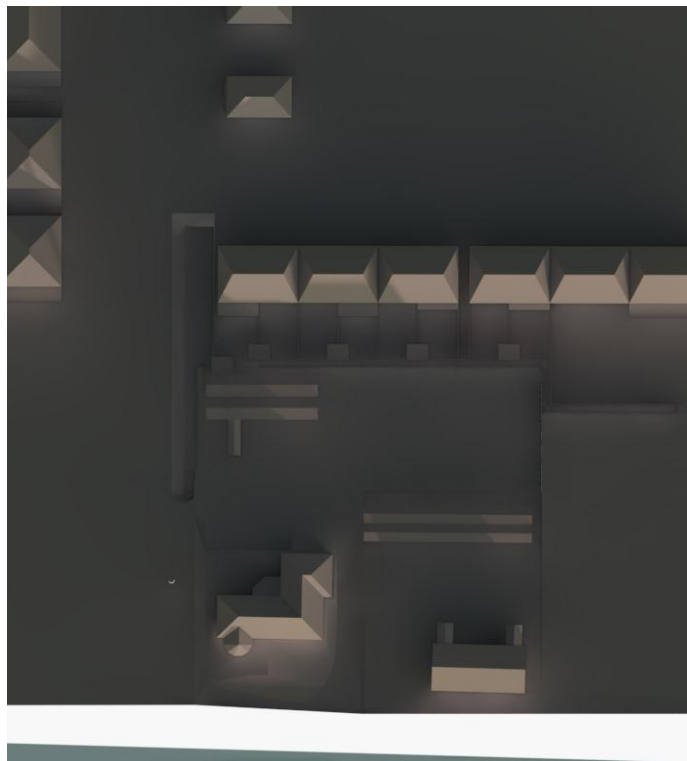
21 september - 12.00u



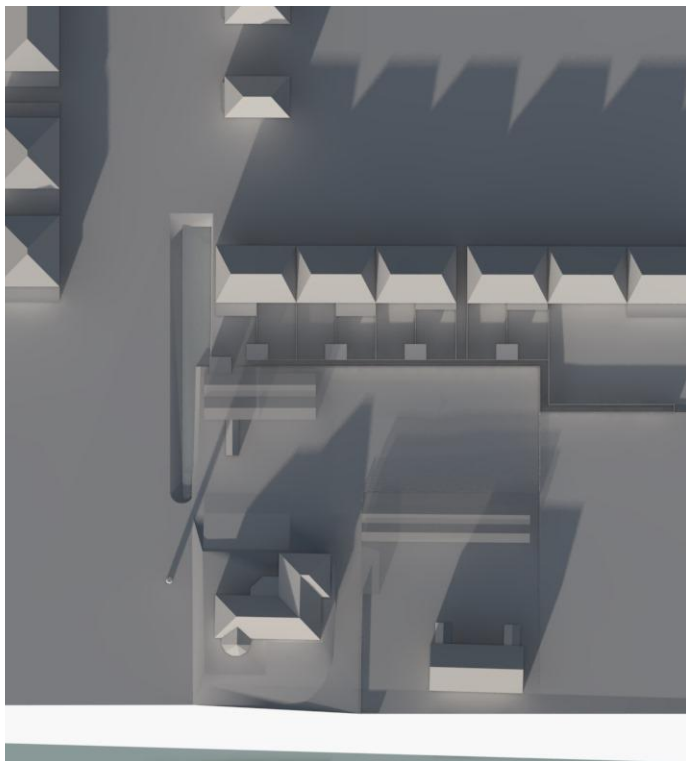
21 september - 15.00u



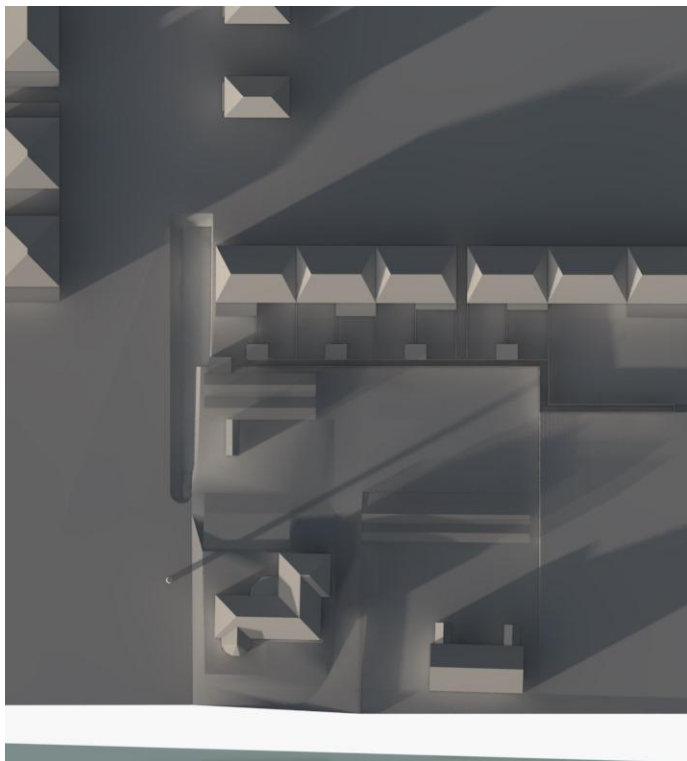
21 september - 18.00u



21 december - 09.00u



21 december - 12.00u



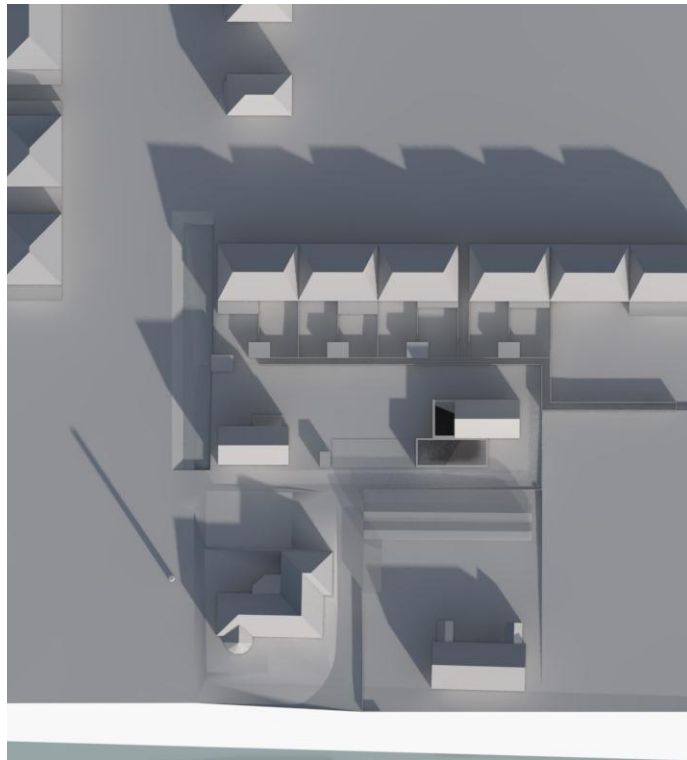
21 december - 15.00u



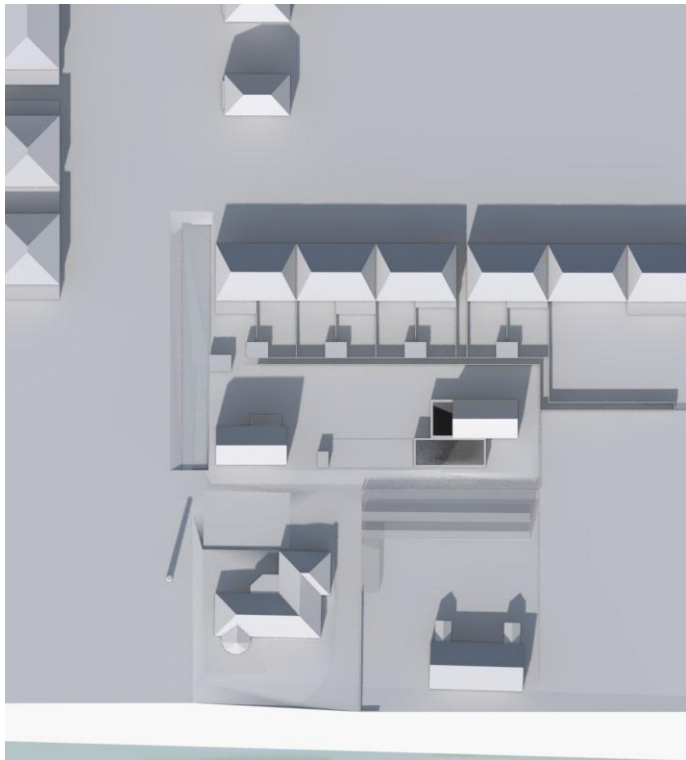
21 december - 18.00u



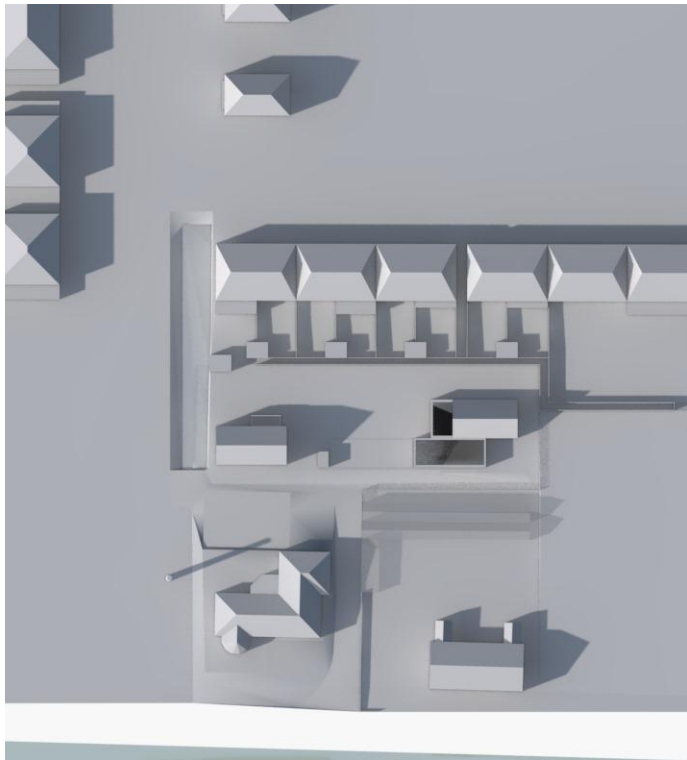
Bezonning nieuw



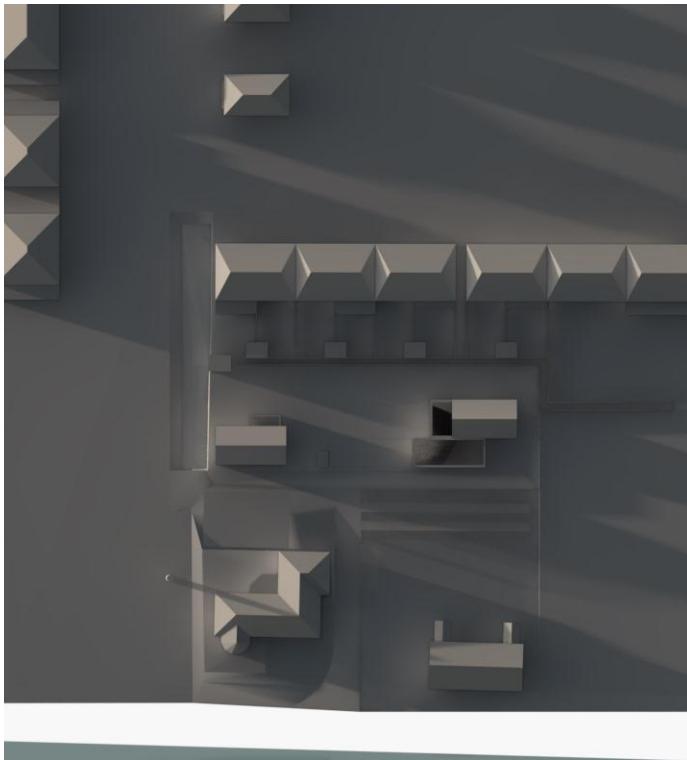
21 maart - 09.00u



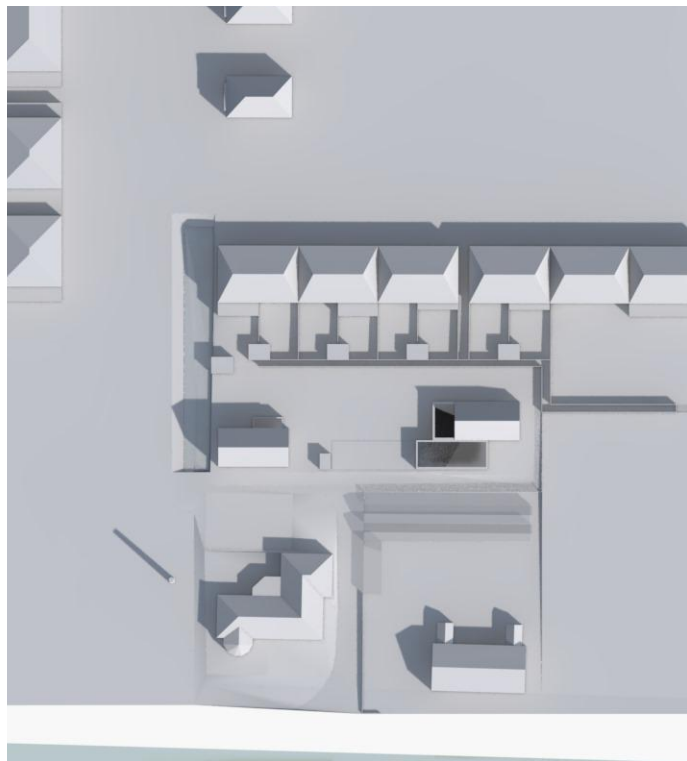
21 maart - 12.00u



21 maart - 15.00u



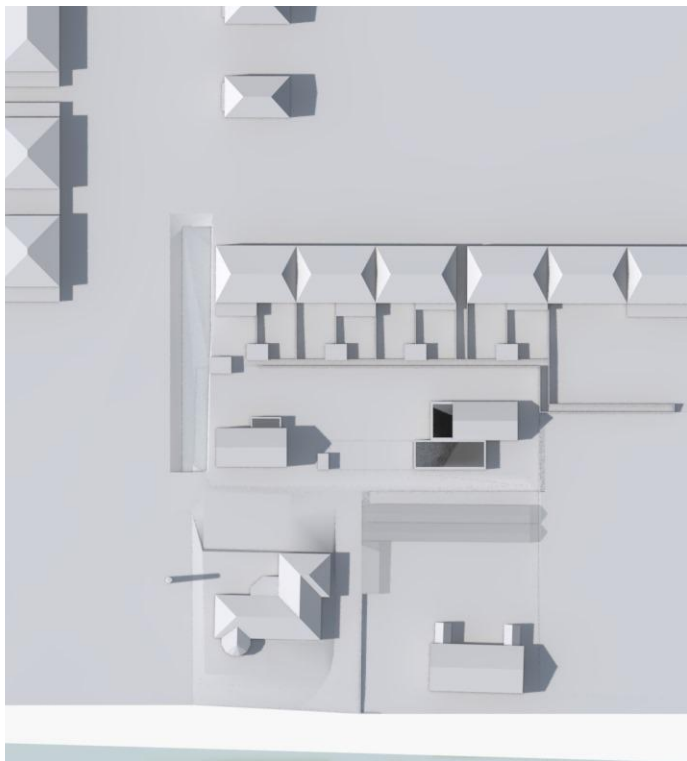
21 maart - 18.00u



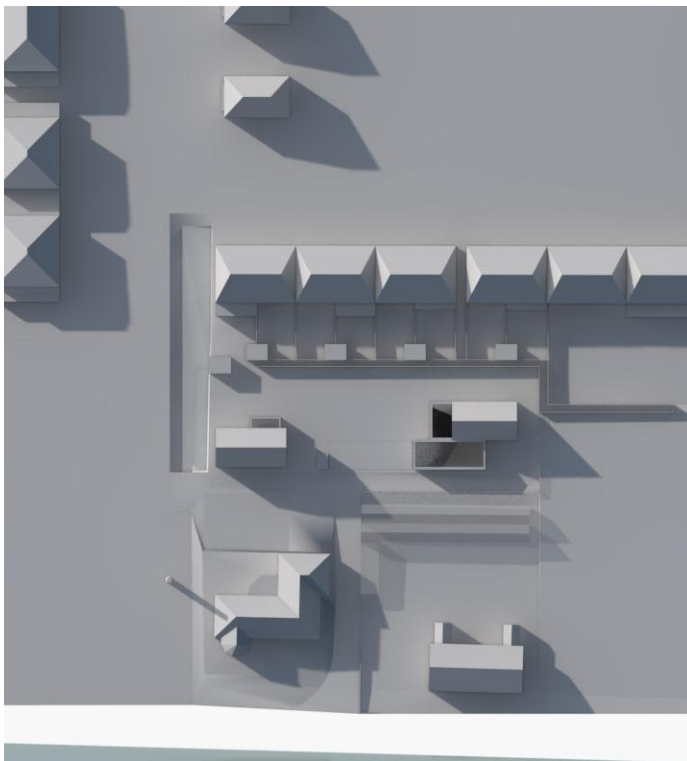
21 juni - 9.00u



21 juni - 12.00u



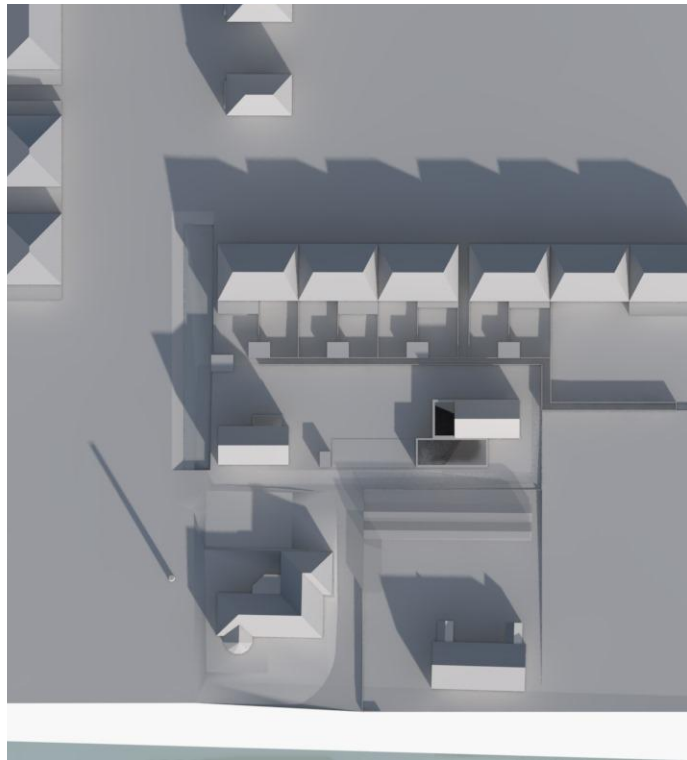
21 juni - 15.00u



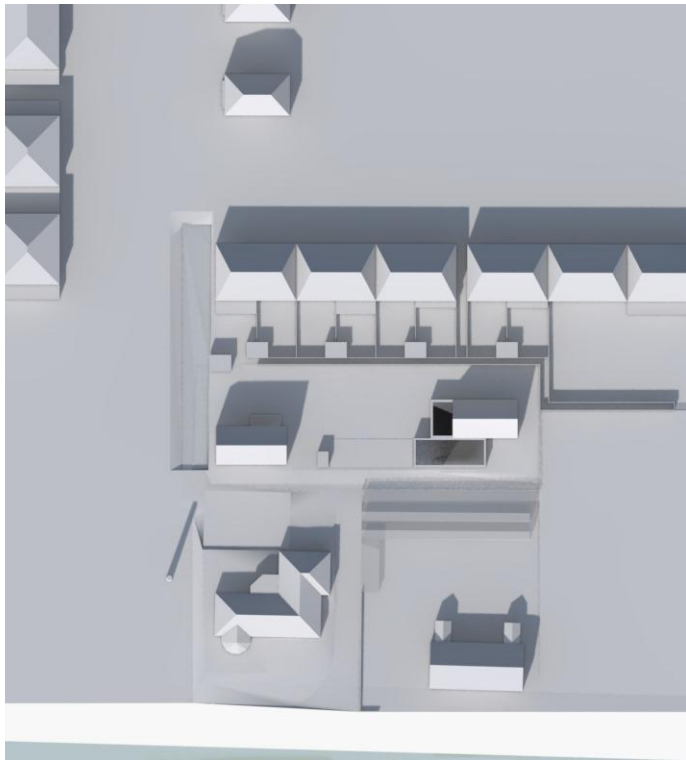
21 juni - 18.00u



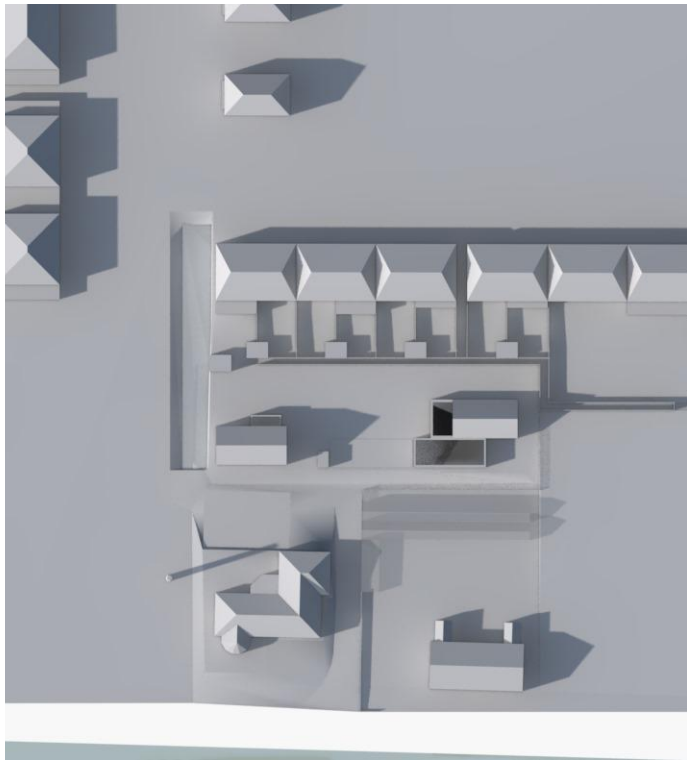
Bezonning nieuw



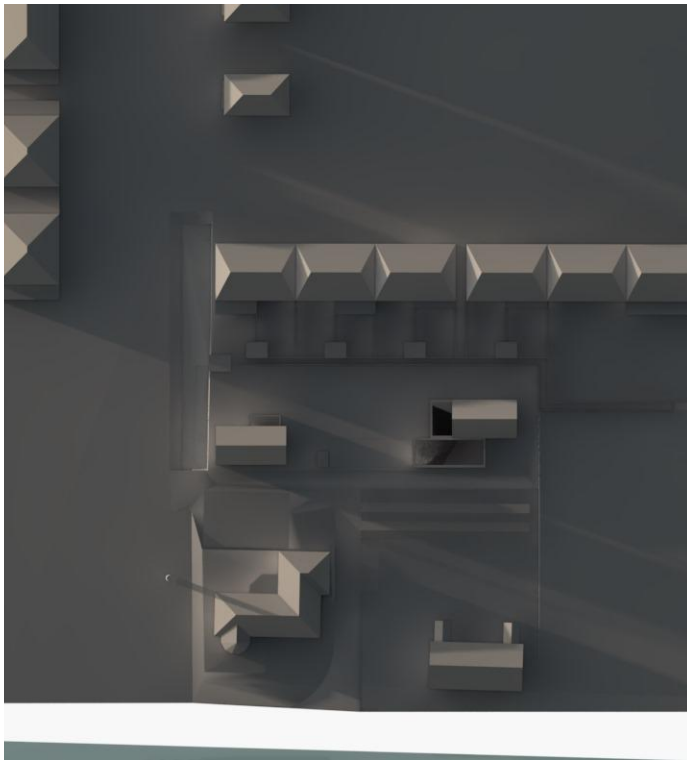
21 september - 09.00u



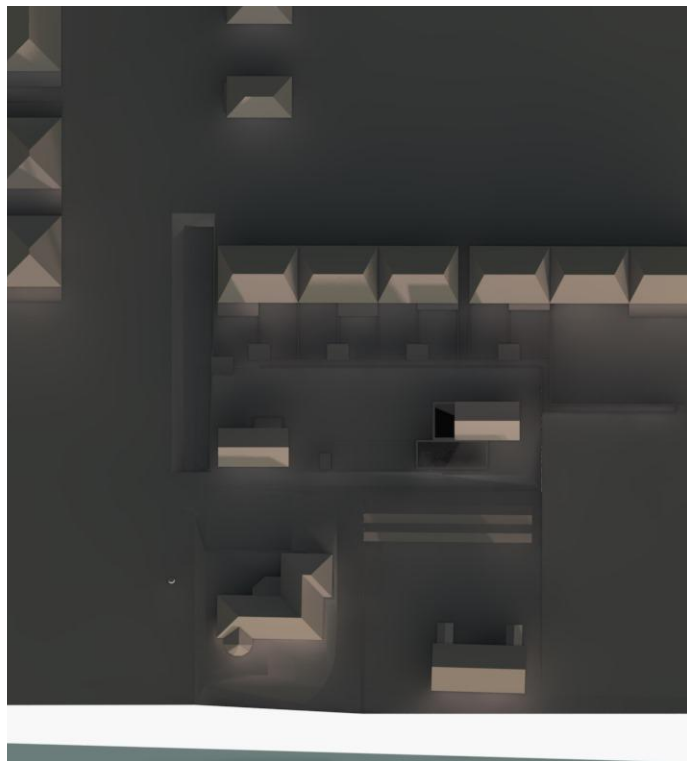
21 september - 12.00u



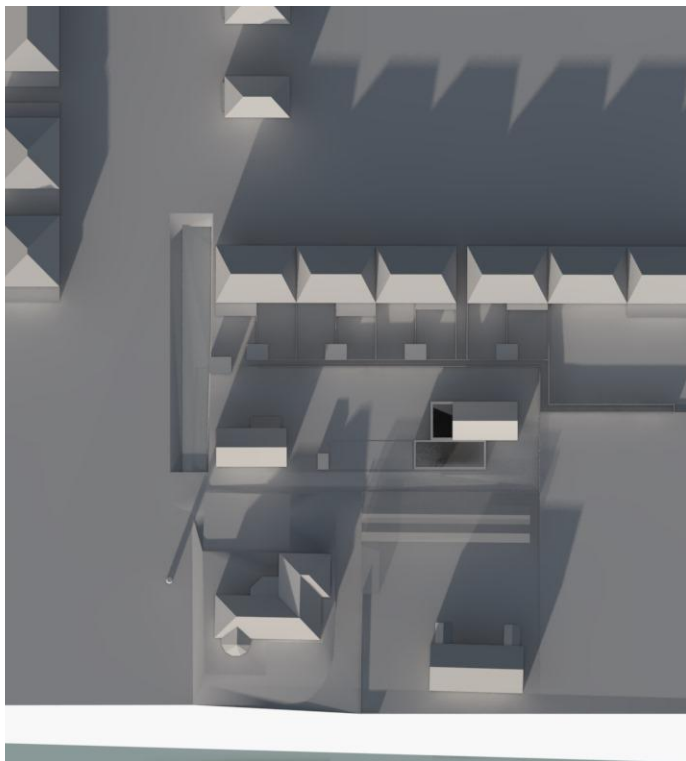
21 september - 15.00u



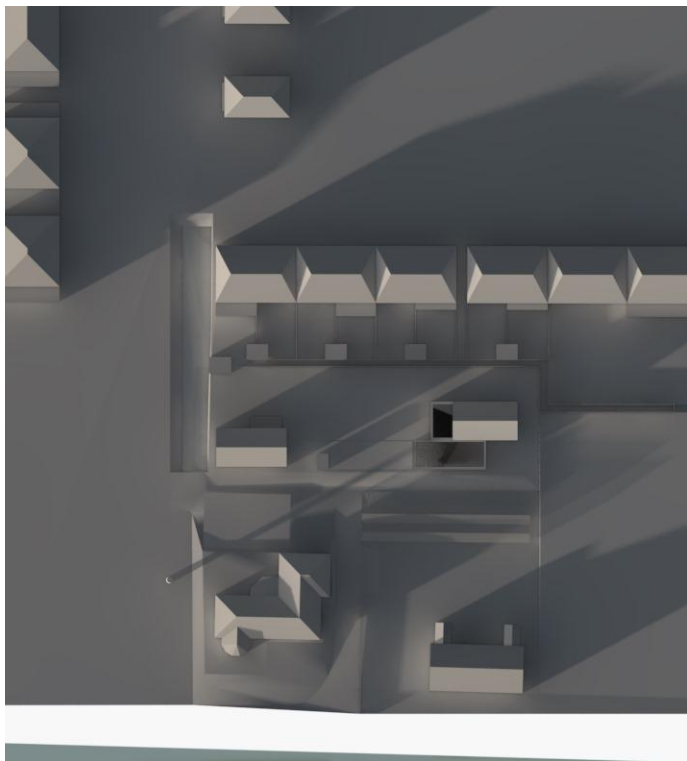
21 september - 18.00u



21 december - 09.00u



21 december - 12.00u



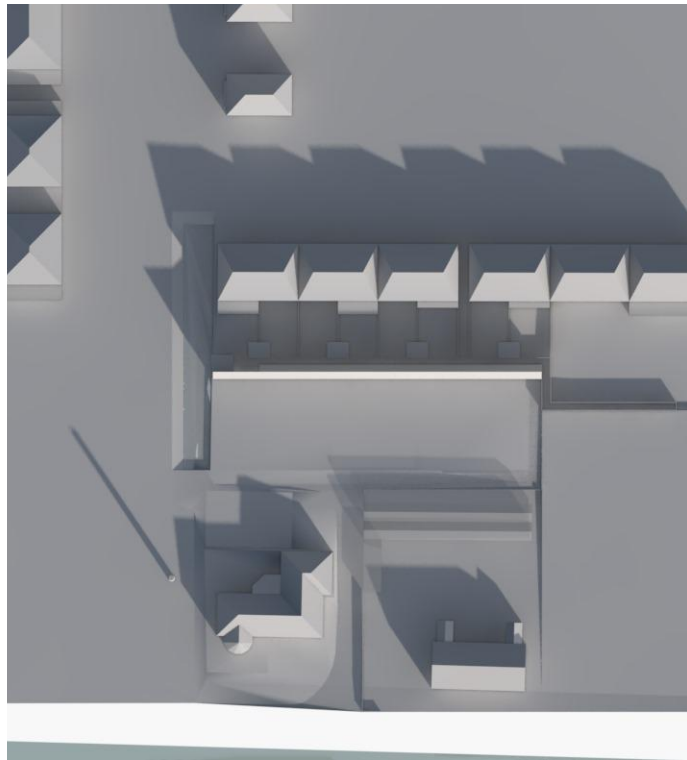
21 december - 15.00u



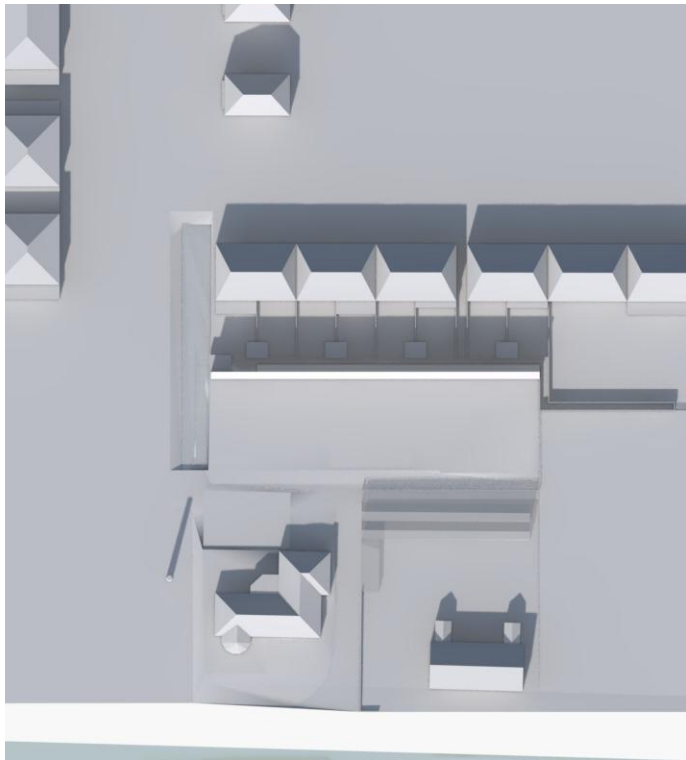
21 december - 18.00u



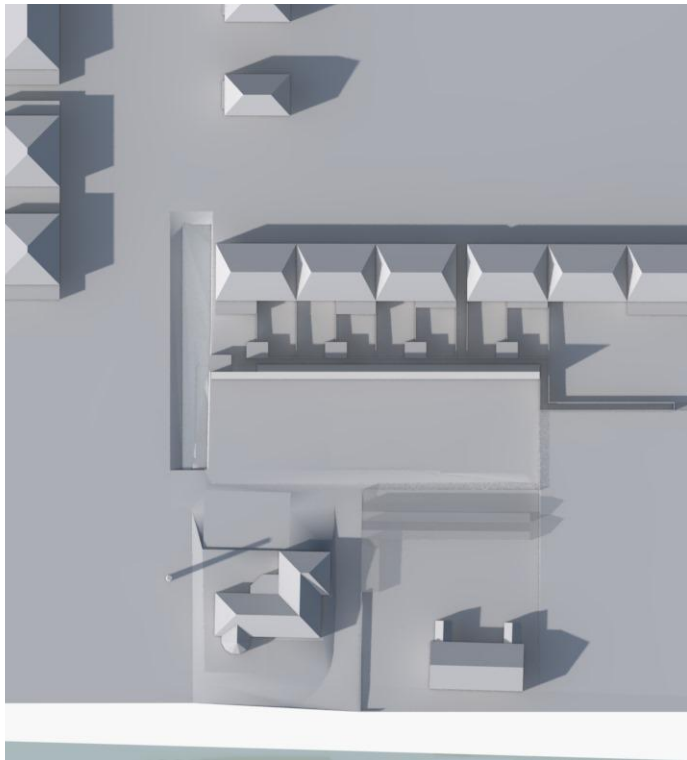
Bezonning planologisch bijgebouw



21 maart - 09.00u



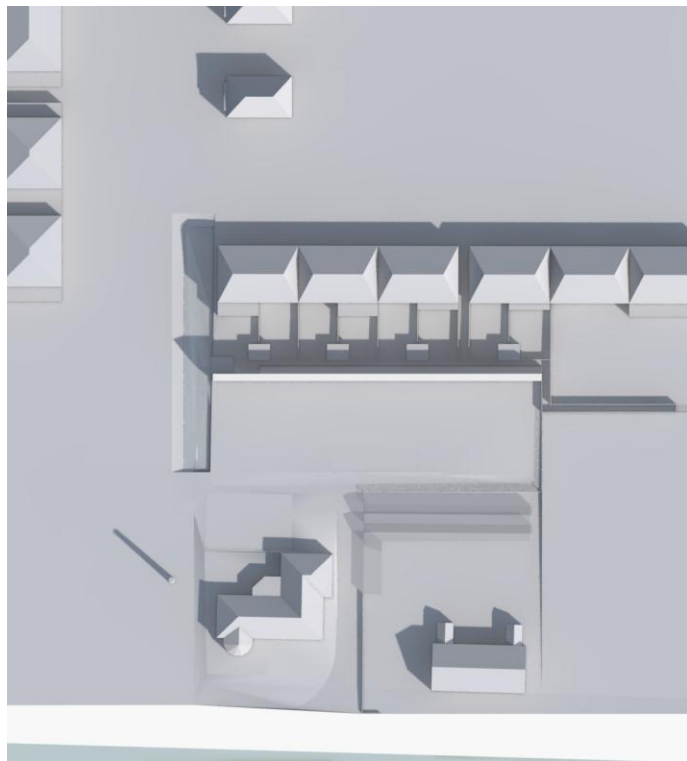
21 maart - 12.00u



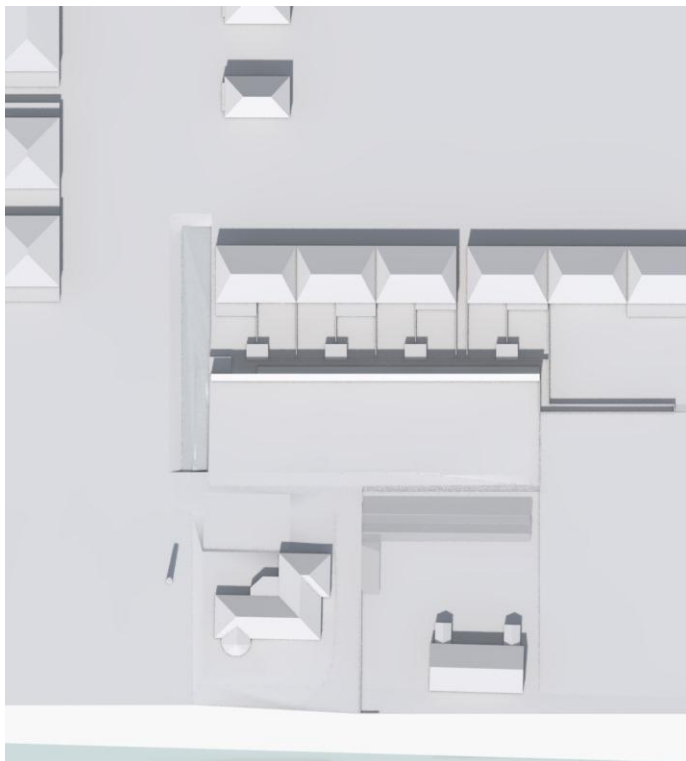
21 maart - 15.00u



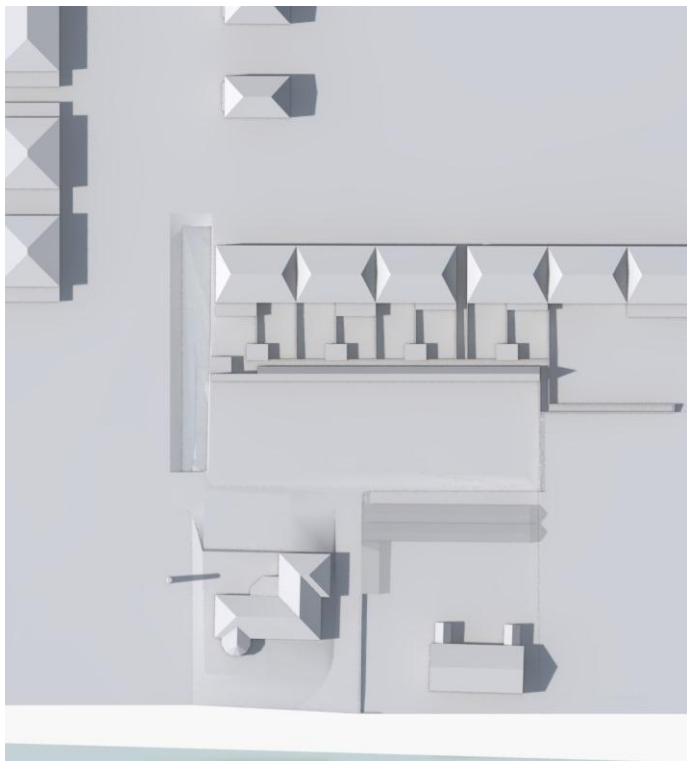
21 maart - 18.00u



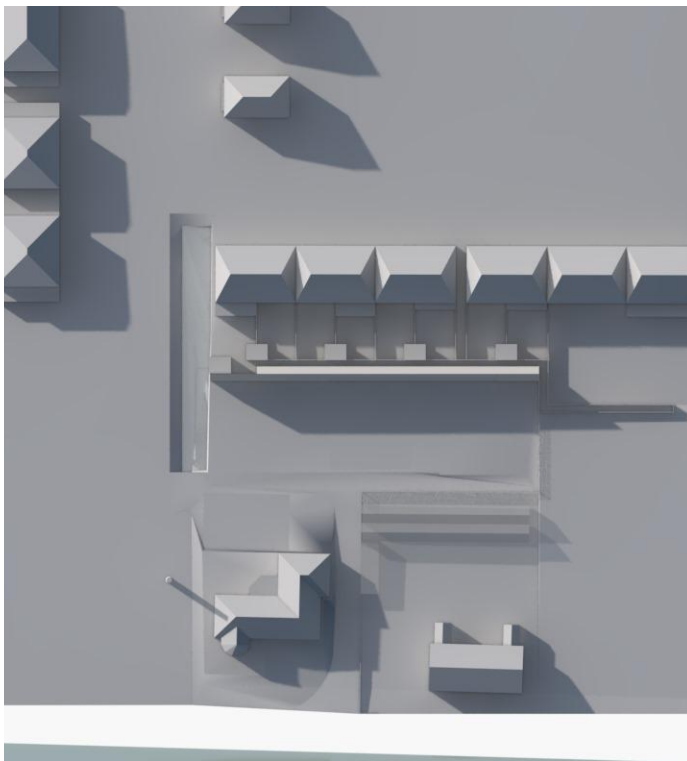
21 juni - 9.00u



21 juni - 12.00u



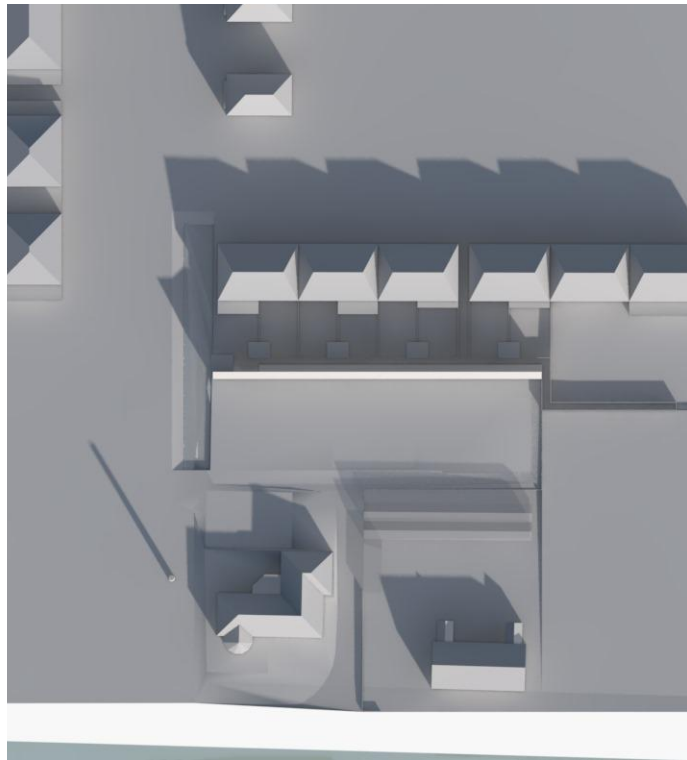
21 juni - 15.00u



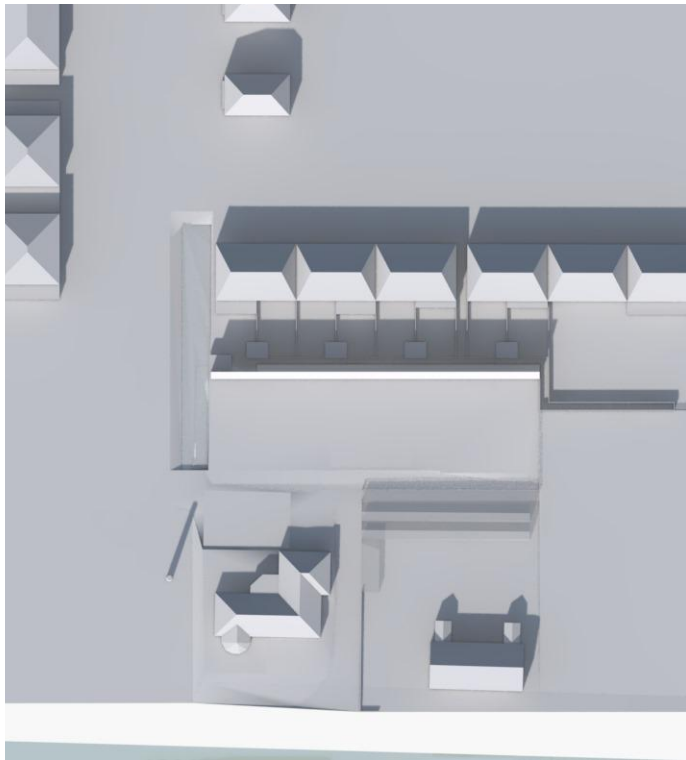
21 juni - 18.00u



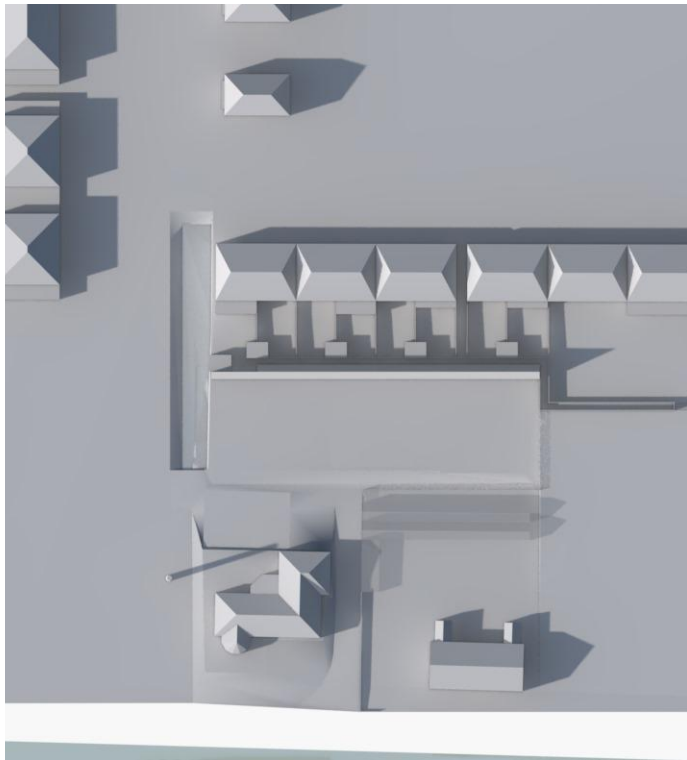
Bezonning planologisch bijgebouw



21 september - 09.00u



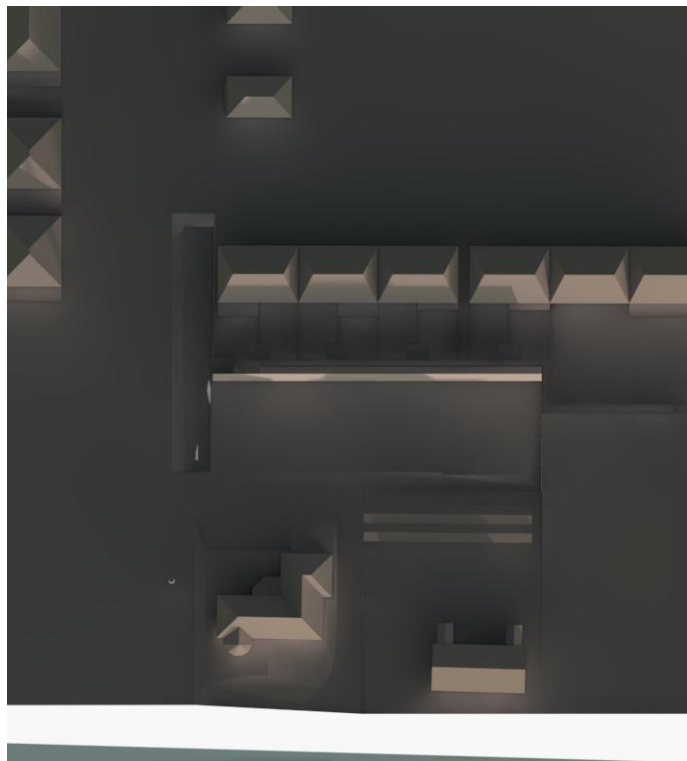
21 september - 12.00u



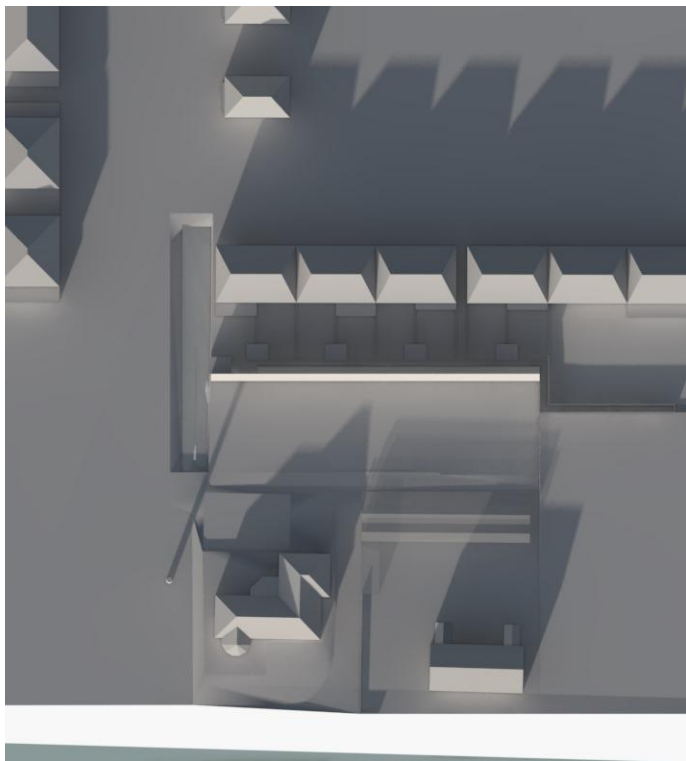
21 september - 15.00u



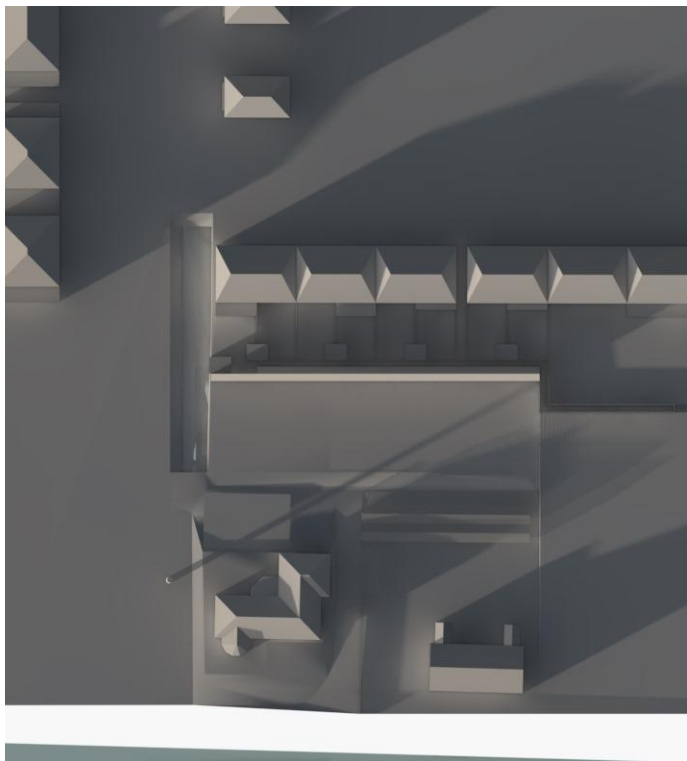
21 september - 18.00u



21 december - 09.00u



21 december - 12.00u



21 december - 15.00u



21 december - 18.00u



Regels

bestemmingsplan “Twee nieuwe woningen achter de Hoornsekade 43”

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1842.Hoornsekade43-ON01

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels.....	8
Artikel 3 Water	8
Artikel 4 Wonen.....	9
Artikel 5 Waarde - archeologie 1.....	11
3 Algemene regels	13
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7 Algemene bouwregels	13
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 10 Overige regels	14
4 Overgangs- en slotregels	15
Artikel 11 Overgangsrecht.....	15
Artikel 12 Slotregel	16

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Twee nieuwe woningen achter de Hoornsekade 43 als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.Hoornsekade43-ON01 van de gemeente Midden-Delfland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroepen

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 bebouwing

een of meer gebouwen, en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bed & breakfast

een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een veelal kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een hoofd- of bijgebouw en gerund door de bewoner(s) van de betreffende woning.

1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk bouwen, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.18 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.23 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.24 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.25 erker

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw, uitsluitend op de begane grond.

1.26 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.28 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.29 internetverkoop

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd.

1.30 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.32 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes,

telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, apparatuur voor telecommunicatie valt hier niet onder.

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.34 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.35 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.36 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.37 webwinkel

een specifieke vorm van detailhandel met eventuele uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden.

1.38 Wgh-inrichtingen

inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.39 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bruggen, dammen en duikers;
- b. natuurvriendelijke oevers;
- c. steigers en vlonders;
- d. water ten behoeve van de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de breedte van een brug ter ontsluiting van individuele woningen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, vlonders en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd waarbij de voorgevel geïntendeerd is op de voorgevellijn;
- b. de afstand van hoofdgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 4 m, met uitzondering van de perceelsgrens aan de westzijde langs de Dokter A.M. vd Poellaan;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- e. de dakhelling bedraagt maximaal 65 graden;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- g. de diepte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste 50% van de diepte van de woning uitsteken achter de achtergevel;
- h. het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van niet minder dan 15 m² van de bij het hoofdgebouw behorende gronden onbebouwd en onoverdekt blijft;
- i. het oppervlak van 50 m² mag worden vermeerderd tot 80 m² indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt;
- j. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende regels:

- a. het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt door de bewoner van het desbetreffende pand uitgeoefend;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m²;
- c. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
- d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. het gebruik ten behoeve van internetverkoop geen webwinkel zijnde is toegestaan;
- f. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4 lid 1 voor het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfast activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast activiteiten bedraagt minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
- c. de woonfunctie vindt in overwegende mate in het hoofdgebouw plaats.

Artikel 5 Waarde - archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 5 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 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 van ten hoogste 50 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 5 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 5 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 5 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.3 Parkeernormering

Per hoofdgebouw dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

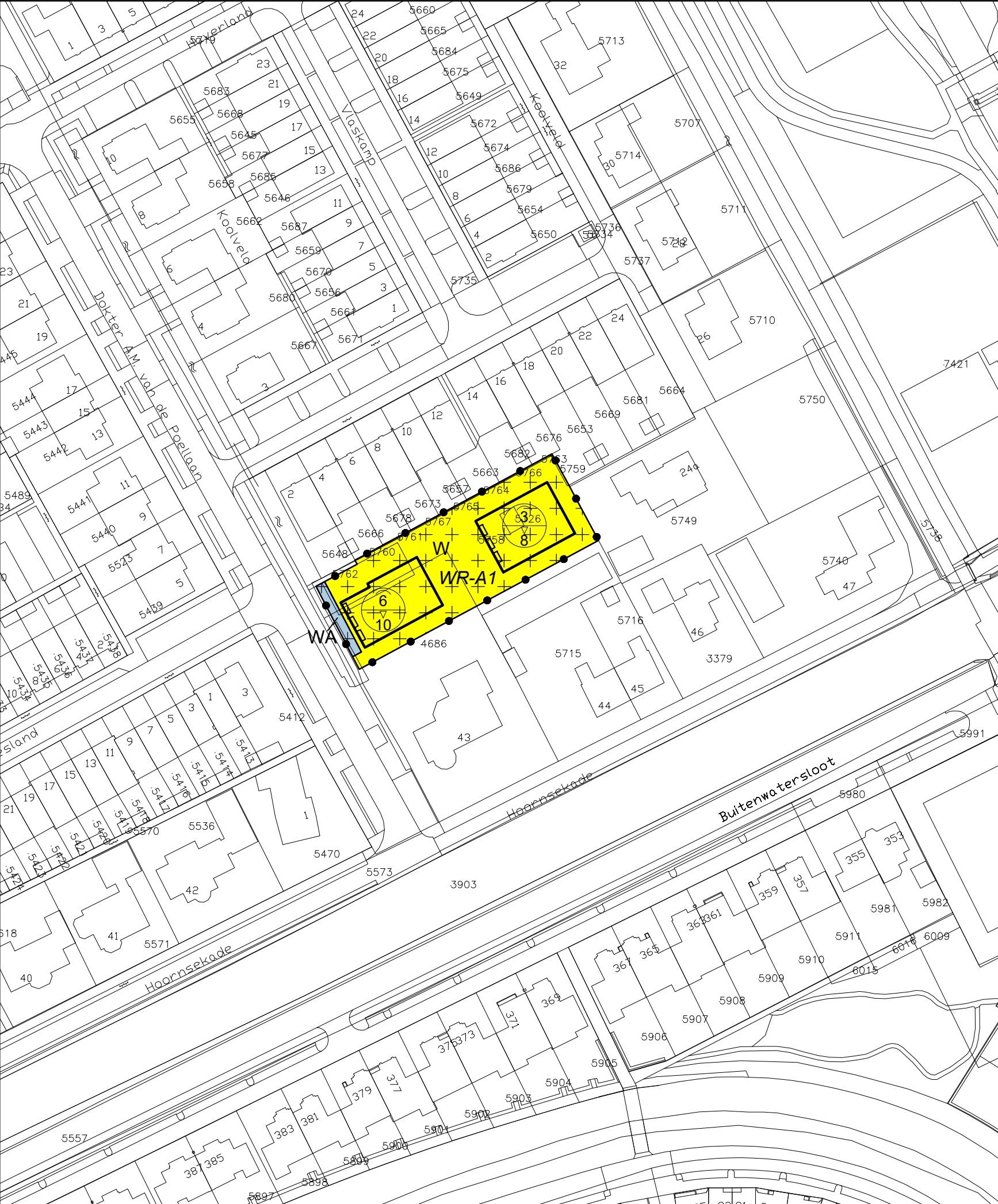
11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

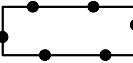
- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

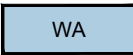
Deze regels worden aangehaald als: 'Twee nieuwe woningen achter de Hoornsekade 43'



Plangebied

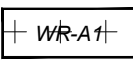
 Hoornsekade 43 te Den Hoorn

Enkelbestemmingen

 Water

 Wonen

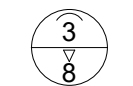
Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 1

Bouwvlakken

 bouwvlak

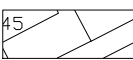
Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Figuren

 gevellijn

Verklaring

 topografische en kadastrale gegevens

datum 31-03-2020
schaal 1 : 1000
formaat A3
project nr. -
blad 1/1

gemeente
Midden-Delfland
bestemmingsplan
Hoornsekade 43 te Den Hoorn
planid : NL.IMRO.



planstatus : ontwerp

