

'Den Hoorn, Zwethkade Zuid 55 - 57'

TOELICHTING

<i>Plannaam</i>	'Den Hoorn, Zwethkade Zuid 55 - 57'
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.1842.BPZwethkadeZuid-VA01
<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Locatie</i>	5
2	RUIMTELIJKE BELEID	7
2.1	<i>Nationaal</i>	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Besluit ruimtelijke ordening	8
2.2	<i>Provinciaal</i>	9
2.2.1	Algemeen	9
2.2.2	Provinciale Omgevingsvisie	10
2.3.3	<i>Provinciale Omgevingsverordening</i>	12
2.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	13
2.3.1	Structuurvisie Midden-Delfland 2025	13
2.3.2	Woonvisie Midden-Delfland	13
2.3.3	Woonagenda	14
2.3.4	Woningbouwprogramma	15
2.3.5	Conclusie gemeentelijk beleid	15
3	RUIMTELIJKE INPASSING	16
3.1	<i>Bestaande situatie</i>	16
3.2	<i>Nieuwe situatie</i>	18
3.3	<i>Conclusie</i>	19
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	<i>Geluid</i>	20
4.2	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	21
4.3	<i>Luchtkwaliteit</i>	22
4.4	<i>Externe veiligheid</i>	23
4.4.1	Inleiding	23
4.4.2	Toetsing ontwikkeling	23
4.5	<i>Natuurtoets</i>	24
4.5.1	Inleiding	24
4.5.2	Onderzoek	25
4.6	<i>Bodemkwaliteit</i>	26
4.7	<i>Water</i>	27
4.7.1	Inleiding	27
4.7.2	Waterbeheerplan 2016-2021	27
4.7.3	Watertoets	28
4.7.4	Rand van het stedelijk gebied	28
4.7.5	Oppervlaktewater	28

4.7.6	Riolering en afkoppeling	29
4.7.7	Waterkeringen & waterveiligheid	29
4.7.8	Wateropgave.....	29
4.7.9	Beheer en onderhoud	30
4.7.10	Bodem en grondwater	30
4.7.11	Klimaatadaptatie	30
4.8	<i>Archeologie</i>	31
4.9	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	32
4.10	<i>Conclusie</i>	32
5	JURIDISCHE PLANREGELING	33
5.1	<i>Algemeen</i>	33
5.2	<i>Methodiek</i>	33
5.2.1	Verbeelding.....	33
5.2.2	Regels	34
5.2.3	Bestemmingen	34
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	36
6.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	36
6.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	36
	BIJLAGEN.....	37

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op een perceel aan de Zwethkade Zuid 55 – 57 te Den Hoorn rust een horecabestemming. Het voornemen is om deze horecabestemming om te zetten naar de bestemming 'Wonen'.

Voornoemde perceel bestaat in wezen uit 3 delen:

- a. Op het 1e deel perceel (Zwethkade 55 en 55a) staat een woning met vrijstaande garage/berging. Dit betreft een de voormalige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning zal een 'gewone' woning worden;
- b. Op het 2e deel perceel -Zwethkade Zuid 57- staat een voormalig restaurant. Dit restaurant krijgt de functie van wonen.
- c. Tussen het perceel Zwethkade Zuid 55a en 57 ligt het 3e deel, een kavel met daarop een schuur. Deze schuur zal worden gesloopt. Daarvoor in de plaats zal een nieuwe woning worden gebouwd.

Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologisch procedure te worden doorlopen. Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan het plan.

1.2 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de Zwethkade Zuid 55 – 57 te Den Hoorn. Het perceel is gelegen langs de Berkelsche Zweth (vaart). Het locatiegebied wordt begrensd door de Zwethkade Zuid en het water van de Berkelsche Zweth.



Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd)

Bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 juni 2013. Ingevolge voornoemd bestemmingsplan rust op het betreffende perceel de bestemming 'horeca' en 'water'.

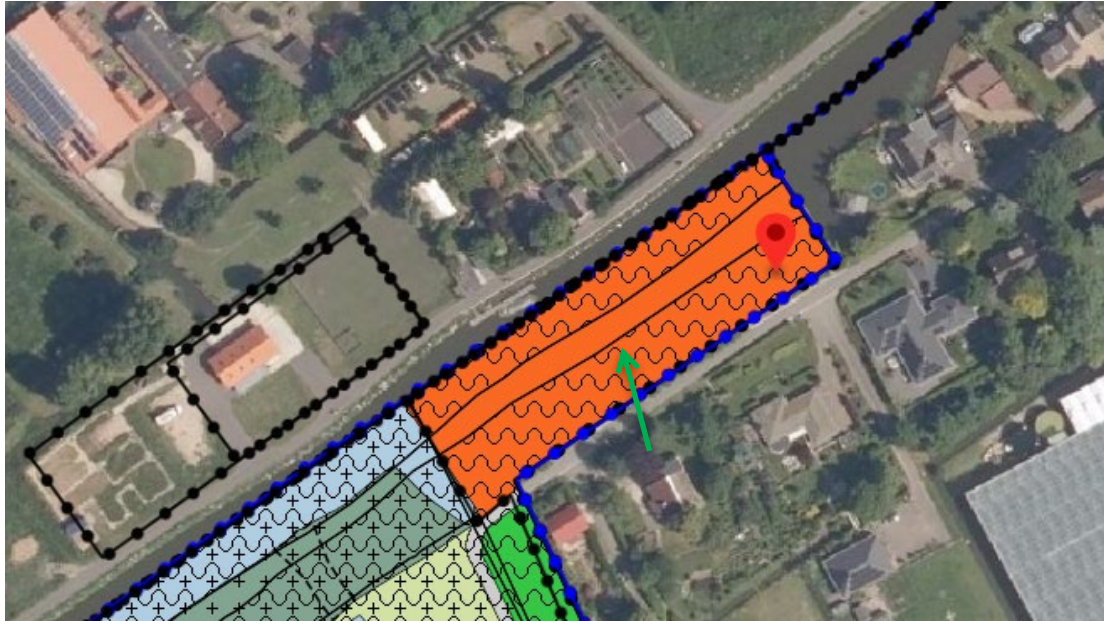


Fig. 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' (projectlocatie: zie groene pijl)

Om de beoogde functieverandering mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een stedenbouwkundige beschrijving van het plan. Hoofdstuk 3 beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie.

In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 volgt met een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 6 een en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijke beleid en de relevante ruimtelijke regelgeving voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011). De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Met het nieuwe plan worden een bedrijfswoning omgezet naar een gewone woning, een restaurant gewijzigd naar een woning en een nieuwe woning toegevoegd. Gelet op de beperkte omvang dit plan kan er in dit geval kan ervan worden uitgegaan dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Nu hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal

2.2.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De beleidskeuzes zijn opgenomen in de provinciale database Omgevingsbeleid welke digitaal raadpleegbaar is via de website van de provincie. Naast de inhoudelijke beleidsuitwerking zijn in de raadpleegomgeving ook relaties tussen de beleidskeuzes zichtbaar gemaakt. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

De geconsolideerde versie van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2019.

Opgavegericht samenwerken

Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast. Voorziene aanpassingen in het omgevingsbeleid zijn terug te vinden in de Lange Termijn Agenda Omgevingsbeleid van Provinciale Staten.

De provincie Zuid Holland onderschrijft verder de filosofie van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multischalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de

aard en schaal van deze samenhangende beleidskeuzes, rekent de provincie deze tot een provinciaal belang.

Het is bovenal de bedoeling dat alle samenwerkende overheden ontwikkelingsgericht, integraal en samen met belanghebbenden gaan werken aan de maatschappelijke opgaven die zich voordoen. Dit is precies de manier waarop het provinciale bestuur van Zuid-Holland wil werken: een partner die open staat voor vernieuwing, samenwerkt, zich dienstbaar opstelt en waar nodig haar verantwoordelijkheid neemt

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een INTRODUCTIE op het omgevingsbeleid, waarin zijn opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: AMBITIES EN STURING. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.
3. een beschrijving van de OMGEVINGSKWALITEIT van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. de samenhangende BELEIDSKEUZES voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid

gewerkt, die het provinciaal belang betreffen. Twee van de twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn:

- *Ruimte en verstedelijking*

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

- *Wonen*

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

Voor de locatie geldt ingevolge de provinciale omgevingsvisie de aanduiding 'Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit', met als thema 'Landschap'. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Onderhavig bouwplan ziet op het omzetten van een horecabestemming naar een woonbestemming voor 3 woningen. De exploitatie van de huidige horeca-bestemming blijkt op die locatie niet rendabel. Dat betekent dat een alternatieve bestemming is gezocht, in de functie van 'wonen'. Daarmee kan de bestaande bebouwing hergebruikt worden en wordt verpaupering van het perceel voorkomen. Met de aanpassing van de bestaande bebouwing en de toevoeging van een woning, wint het perceel aan ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

Inpassen, aanpassen en transformeren

Het provinciale ruimtelijke beleid gaat uit van drie mogelijkheden wat betreft ruimtelijke ontwikkeling in een gebied: *inpassen, aanpassen en transformeren*. Het type ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de begrippen gebiedsidentiteit, structuur en kavel. Hierover het volgende.

- Gebiedsidentiteit

De projectlocatie is gelegen aan de rand van een glastuinbouwgebied. Direct aansluitend op de projectlocatie zijn reeds meerdere woningen (met woonbestemmingen) aanwezig.

- Structuur

De structuur van de omgeving bestaat uit lintbebouwing. Aan deze structuur verandert dit plan niets.

- Kavel

De kavel betreft een aaneengesloten terrein waarop reeds bebouwing aanwezig is.

In dit geval kan worden geconcludeerd dat er sprake is van *inpassing* van het plan. De ontwikkeling sluit immers aan op de bestaande identiteit (in de omgeving is al sprake van ‘wonen’) en structuur van het gebied (er stond al bebouwing op de betreffende locatie en de indeling van het (omliggende) gebied blijft hetzelfde).

Conclusie

Kortom: de omzetting van de horecabestemming naar een woonbestemming sluit aan op de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie.

2.3.3 Provinciale Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

Ingevolge de provinciale verordening valt de projectlocatie binnen het glastuinbouwgebied (‘Greenports’). In artikel 6.15 lid 1 van de provinciale verordening is bepaald dat in een dergelijk gebied in beginsel alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven zijn toegelaten, met de daarbij behorende voorzieningen. Artikel 6.15 lid 4 geeft echter een uitzondering:

In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied, bedoeld in het eerste lid, in beperkte mate worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Het is dus van belang dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Hierover kan opgemerkt worden dat de projectlocatie, namelijk een smalle strook tussen de Zwethkade Zuid en de Berkelsche Zweth, nimmer geschikt zal kunnen zijn voor glastuinbouwbedrijven. Voorts wordt in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 (in het kader van ‘bedrijven en milieuzonering’) nader onderbouwd dat de

woonbestemming geen belemmering zal vormen voor de bedrijfsvoering van de bestaande glastuinbouwbedrijven.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het plan aan de regels uit de Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Midden-Delfland 2025

Op 15 juli 2011 is de structuurvisie Midden-Delfland 2025 door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld. Deze structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid vast.

De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025, de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 en het Landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie. Voor Den Hoorn wordt ingezet op behoud en versterking van het dorpse karakter. De ligging aan het water vormt een belangrijk element in het eigen karakter van Den Hoorn.

2.3.2 Woonvisie Midden-Delfland

In juni 2010 is de Woonvisie 'sturen op diversiteit' van de gemeente Midden-Delfland vastgesteld voor de periode 2010-2025. Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- de gemeente zet in 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 volgende uitgangspunten zijn richtinggevend bij het invullen van programma's voor specifieke locaties in Den Hoorn:

- het grootste deel van de woningbehoefte komt uit Den Hoorn, aangezien de groei van het aantal huishoudens en inwoners hier verreweg het grootst is;
- in Den Hoorn liggen de meeste mogelijkheden voor nieuwbouw;
- het grootste deel van de nieuwbouw vindt plaats in Den Hoorn;
- accent op jonge gezinnen en starters;
- in Woonservicezone accent op nultredenwoningen;

- de nieuwbouw kent een groen kleinstedelijk tot suburbaan karakter en relatief wat meer appartementen;
- stimuleren van alternatieve woonvormen op kleine schaal.

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

2.3.3 Woonagenda

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

In Den Hoorn is een goede balans in de bevolkingssamenstelling en er zijn mogelijkheden om wooncarrière te maken in het eigen dorp. Dat wil de gemeente zo houden. Bij bouwmogelijkheden in de komende jaren wil de gemeente vooral woningen toevoegen voor gezinnen. Uit de actualisatie van de gegevens blijkt dat de gemeente daarmee het best voorzien in de lokale behoefte van Den Hoorn. De gemeente wil dat vooral mensen die al in Den Hoorn wonen of die er vandaan komen 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.

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.

2.3.4 Woningbouwprogramma

In mei 2016 is het woningbouwprogramma, gemeente Midden-Delfland, voor de periode 2016-2021 vastgesteld. Het doel van dit woningbouwprogramma is om te verkennen in hoeverre de huidige nieuwbouwprojecten voorzien in de behoeften van de dorpskernen. Deze behoeften zijn geformuleerd in de woonagenda. Per dorpskern zijn de projecten in beeld gebracht en worden conclusies getrokken. Door middel van dit woningbouwprogramma ontstaat er inzicht in de relatie tussen de woningbouwlocaties en de woonagenda. Daarnaast is het mogelijk om te sturen op projecten en verdere invulling te geven aan de woonagenda tot 2021.

In de woonagenda wordt voor Den Hoorn onder meer prioriteit gelegd bij eengezinswoningen in de dure koopsector, vanaf €400.000. In Den Hoorn zijn relatief weinig woningen in de dure koopsector (woningen vanaf €400.000).

2.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Met onderhavige plan worden 2 vrijstaande eengezinswoningen toegevoegd aan de woningvoorraad en 1 vrijstaande bedrijfswoning omgezet naar een gewone woning. Dit betreft woningen in de duurdere sector (woningen vanaf € 400.000,--). Daarmee sluit dit plan aan op het gemeentelijke beleid omtrent woningbouw.

3 RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen aan de Zwethkade Zuid 55 – 57 te Den Hoorn. Het perceel is gelegen langs de Berkelsche Zweth (de vaart). Het locatiegebied wordt begrensd door de Zwethkade Zuid en het water van de Berkelsche Zweth.

De Zwethkade Zuid vormt tevens de begrenzing tussen lintbebouwing aan de noordzijde van de Zwethkade Zuid en het kassengebied.

Op de planlocatie is op dit moment een horecagelegenheid aanwezig, met een bedrijfswoning. Omdat deze horecagelegenheid niet meer exploitabel blijkt, is besloten om het perceel een andere functie te geven.

Tussen de bestaande woning en het restaurant ligt een parkeerplaats (zie figuur 3.1). Op die plek is de nieuwe woning beoogd.

Hieronder een luchtfoto van de bestaande situatie.

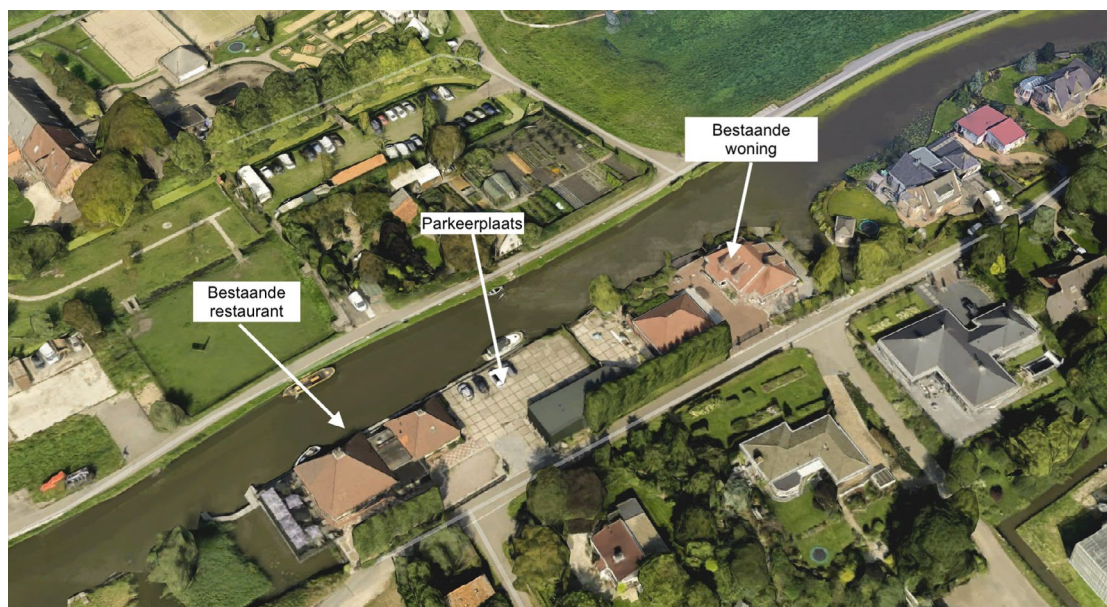


Fig. 3.1 Overzicht bestaande situatie

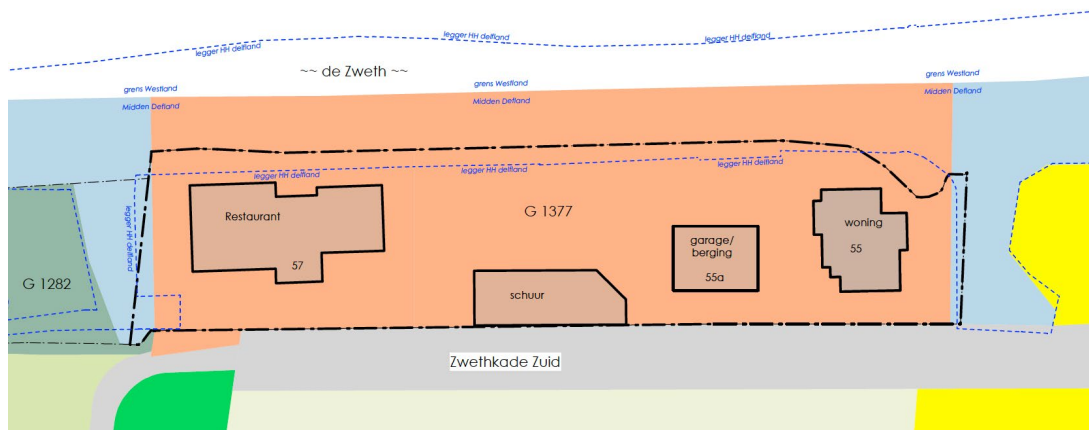


Fig. 3.2 Bestaande situatie



Fig. 3.3 Bestaande bedrijfswoning



Fig. 3.4 Bestaande restaurant met parkeerplaats

3.2 Nieuwe situatie

Plan

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande horecabestemming op het perceel aan de Zwethkade Zuid 55 – 57 te Den Hoorn omgezet naar een woonbestemming. Dat brengt de volgende wijzigingen met zich mee:

- a. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een gewone woning;
- b. Het bestaande restaurant wordt omgezet naar een woning;
- c. Tussen de bedrijfswoning en het restaurant wordt een extra bouwvlak gelegd, zodat de bouw van een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt.

Ad a. Voor wat betreft de bestaande bedrijfswoning kan worden opgemerkt dat met dit bestemmingsplan de functie wordt omgezet naar 'wonen'. Voor wat betreft de bestaande bebouwing is een bouwvlak opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor zover de bestaande bebouwing niet binnen de (standaard)regels van het bestemmingsplan, worden deze gelegaliseerd door middel van het overgangsrecht.

Ad b. Voor wat betreft het restaurant kan worden opgemerkt dat met dit bestemmingsplan de functie wordt omgezet naar 'wonen'. Het betreffende restaurant overschrijdt de toegestane grootte die op basis van de bouwregels geldt. Het pand zoals het er nu staat, mag echter blijven staan. Dat betekent dat het plan deels onder het overgangsrecht wordt gebracht. Ingeval van nieuwbouw gelden echter de voorschriften zoals opgenomen in de planregels.

Ad c. Om de onder c. bedoelde woning te kunnen bouwen, zal de bestaande schuur worden gesloopt. Voor wat betreft de nieuw te bouwen woning gelden de hierna opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De gemeente heeft besloten om mee te werken aan dit plan, onder de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- a. Wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten op de bouw- en gebruiksregels die horen bij de bestemming 'Wonen' (in het naastgelegen bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden');
- b. Voor de woningen geldt dat de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw plus aan-, uit- en bijgebouwen maximaal 1.000 m³ mag bedragen, waarvan het totaal aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m³ bedraagt;
- c. Om de overgang naar het water goed vorm te geven, dient de goothoogte maximaal 4,5 meter te bedragen en de bouwhoogte 10 meter;
- d. Er dient te worden voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Midden-Delfland, en de parkeerplaatsen dienen geheel op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden kan en zal het plan voldoen.

Parkeren en ontsluiting

Op de betreffende percelen is genoeg ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen (2 parkeerplaatsen per woning). Alle woningen worden ontsloten via een eigen oprit.

Belangen omwonenden

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

In de bestaande situatie was reeds sprake van bebouwing. Wel wordt een woning toegevoegd. Er is voldoende ruimte op het perceel om de extra woning te realiseren. Bovendien wordt de extra woning gerealiseerd binnen tussen de bestaande bebouwing van het restaurant en de bedrijfswoning (oftewel: de nieuwe woning grenst niet direct aan een naburig perceel). Voorts wordt opgemerkt dat de aanwezigheid van een restaurant doorgaans een grotere invloed heeft op het woon- en leefklimaat van de directe omgeving dan een (extra) woning.

Gelet op het voorgaande wordt niet verwacht dat hierdoor de belangen van omwonenden onaanvaardbare wijze worden aangetast.

Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burendrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

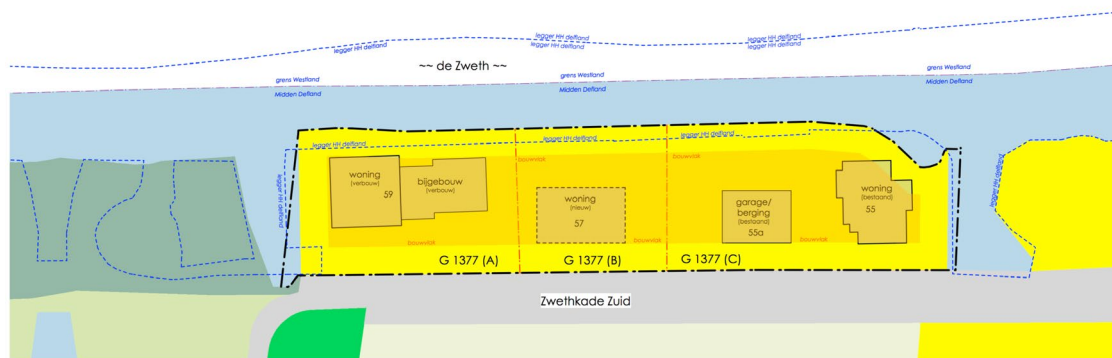


Fig. 3.5 Nieuwe indeling perceel

Welstand

Het plan ziet op de omzetting van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen', en de toevoeging van een extra woning. Indien er sprake is van nieuwbouw en / of verbouw dient het bouwplan te voldoen aan de geldende welstandsnota inclusief hierin beschreven gebiedsbepalingen. De huidige bebouwing voldoet hieraan.

3.3 Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende weliswaar afwijkt van de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan, maar wel past binnen de stedenbouwkundige context van de ruimtelijke omgeving. Het bouwplan wordt om die reden uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu- en omgevingsaspecten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig project.

4.1 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofddeling van geluidgevoelige gebouwen:

- Woningen;
- Andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- Geluidgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Zwethkade Zuid Den Hoorn, d.d. 10 juni 2020, bijlage I). De Milieuadviseur komt tot de volgende bevindingen:

- De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Veilingroute (N222), bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden.
- De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Wippolderlaan (N211), bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt niet overschreden.
- Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Veilingroute (N222) en de Wippolder (N211), het vergroten van de afstand tussen de woningen en de wegen of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van twee nieuwe woningen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

- In het gemeentelijke geluidbeleid 'vaststellen hogere grenswaarden gemeente Midden-Delfland', getreden op 19 juni 2009, ligt de nadruk op het voorkomen van geluidhinder. Echter de verlening van hogere waarden is mogelijk wanneer de geluidsbelasting niet kosteneffectief is terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarden, dan wel dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn.
- Het bestaande restaurant wordt omgebouwd naar een woning. De bestaande schuur tussen het restaurant en de woning (nr. 55) wordt gesloopt en op de plaats van de schuur wordt een nieuwe woning gebouwd. De bestemming van de bestaande bedrijfswoning (nr. 55) wordt gewijzigd in een reguliere woning.
- In het gemeentelijke geluidsbeleid zijn situaties (zogenaamde stedenbouwkundige bezwaren) beschreven waarvoor hogere waarden mogelijk zijn. Voor deze drie woningen geldt het stedenbouwkundige 'bezwaar' uit het geluidbeleid te weten: 'de woningen gesitueerd worden ter vervanging van bestaande bebouwing'. Hierdoor is de verlening van hogere waarden mogelijk op basis van het gemeentelijke geluidsbeleid.

Te verlenen hogere waarde		
	Te verlenen hogere waarden in dB	
	Veilingroute [N222]	Wippolderlaan [N211]
Nr. 55	53	53
Nieuwe woning	51	52
Restaurant	52	51

Fig. 4.1 Overzicht te verlenen hogere waarden

Overigens is de N211 momenteel in aanpassing bij provincie, waarbij extra geluidsvoorzieningen worden geplaatst. De kans is groot dat door deze extra geluidsvoorzieningen de maximale geluidsbelasting onder de 48 dB uitkomt. Hier wordt zekerheidshalve nog uitgegaan van de huidige situatie.

Conclusie

Voor het plan dient een besluit hogere waarden te worden genomen. Met in achtneming hiervan vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige

functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van (bedrijfs)activiteiten dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'. Wat betreft de toetsing aan deze richtafstand het volgende.

Aan de zuid-westzijde van de projectlocatie ligt een agrarische bestemming, met een bouwvlak. Het bouwvlak is echter op dusdanige afstand gelegen (circa 190 meter), dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan.

Aan de zuidzijde ligt een glastuinbouwgebied. De afstand tot de kassen is (en / of het bouwvlak van de kassen) is echter meer dan 60 meter. Ook deze functie vormt dan ook een belemmering voor het bouwplan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering voor dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus

zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op 3 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit, dan ook geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.

4.4.2 Toetsing ontwikkeling

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn, is risicokaart.nl geraadpleegd (zie figuur 4.2).

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van risicokaart.nl. Hieruit blijken de volgende risicobronnen:

- a. Hogedruk aardgastransportleiding (617-KR-02) op circa 100 meter afstand ten westen van plangebied
- b. N222 op circa 180 meter ten noordwesten van plangebied
- c. Propaantank (Zwethkade Noord 4) op circa 28 meter ten noordwesten van plangebied.

Ad a. Hogedruk aardgastransportleiding

De woning ligt niet in de plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶) of invloedzone van de nabij gelegen aardgastransportleiding voor aardgas.

Ad b. Transportroute gevaarlijke stoffen N222

Het plangebied ligt niet in de plaatsgebonden risico-contour van de N211. Wel ligt de planlocatie in het invloedsgebied. Doordat het plan geen toename van het aantal personen op de verblijfslocatie met zich meebrengt, is er ook geen stijging van het groepsrisico te verwachten.

Ad c. Propaantank

De projectlocatie ligt niet binnen de plaatsgebonden risico-contour van de betreffende propaantank.

Verder geldt voor het groepsrisico dat door de omzetting van de bestemming het aantal personen in het gebied niet toeneemt. Binnen de bedrijfswoning en horeca-inrichting konden ten minste evenveel personen verblijven als in de 3 woningen. Het groepsrisico wijzigt dus evenmin.



Fig. 4.2 Uitsnede risicokaart.nl (projectlocatie: zie rode pijl)

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5 Natuurtoets

4.5.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde

natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

4.5.2 Onderzoek

Omdat er op het perceel enkel sprake is van verharding en er geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden, kan er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van beschermde soorten. Een ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies wel een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Zwethkade Zuid 55 – 57 te Den Hoorn, d.d. 24 mei 2020, bijlage II). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000- gebieden.*
- *Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat natuur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.6 Bodemkwaliteit

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

In verband met de voorgenomen bouw is door Mol Ingenieursbureau een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (*Historisch onderzoek Zwethkade Zuid 55-57 Den Hoorn*, d.d. 13 mei 2020, zie bijlage III). Uit dit bodemonderzoek blijkt het volgende:

- *Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie in het verleden is opgehoogd met puin, AVI-slakken en lavaslakken. Voor de onderzoekslocatie wordt de hypothese verdacht aangehouden ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging.*
- *Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als verdacht beschouwd op het voorkomen van zware metalen, PAK, minerale olie, asbest in het grondwater en/of de grond. Ook bodemvreemde lagen met puin, AVI-slakken en lavaslakken worden als verdacht beschouwd ten aanzien van het voorkomen van verontreiniging met voornoemde parameters.*

In het kader van de herinrichting zal een deel van de bestaande opstallen en aangebrachte isolerende voorzieningen worden verwijderd. Ook zal een deel van het terrein anders ingericht worden. Omdat de locatie al gesaneerd is, dient aansluitend in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald of en waar aanvullend onderzoek moet plaatsvinden in relatie tot de voorgenomen herinrichting. Op deze manier kan het aanvullend onderzoek doelmatig en kostenefficiënt worden uitgevoerd.

Conclusie

Met in achtneming van het voorgaande wordt verwacht dat de bodemkwaliteit ter plaatse uit milieuhygiënisch oogpunt uiteindelijk geen belemmering zal vormen voor de herontwikkeling van de locatie.

4.7 Water

4.7.1 Inleiding

Van belang is te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Hierbij dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water.

Ook in onderhavig geval dient onderzocht te worden in hoeverre het wijzigen van de planologische mogelijkheden ten behoeve van het plan voor het perceel aan de Zwethkade Zuid van relevante invloed is op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.7.2 Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Bij de uitvoering van het plan staan de kerntaken van Delfland voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Deze kerntaken staan niet op zichzelf, maar vormen een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem. Delfland heeft daarom vier richtinggevende integrale thema's gedefinieerd die in de planperiode worden uitgewerkt tot een strategie:

1. Een zelfvoorzienend gezond en schoon watersysteem

Delfland heeft in 2017 een strategie vastgesteld om op een toekomstbestendige wijze kringlopen te sluiten en (nagenoeg) zelfvoorzienend te kunnen zijn in de waterbehoefte.

2. Interactie tussen watersysteem en waterketen

Delfland vervult zijn zorgplichten door de kerntaken integraal uit te voeren en de werkzaamheden te koppelen aan een steeds sneller veranderende omgeving.

3. Stedelijk waterbeheer en klimaatadaptatie

Delfland gaat in nauwe samenwerking met gemeenten en andere belanghebbenden de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie nader uitwerken en uitdragen, waardoor de sponswerking in het sterk verharde gebied van Delfland toeneemt en bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaatadaptief wordt gehandeld.

4. Iedereen bewust van water

In 2021 zijn inwoners van Delfland zich bewust van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen handelingsperspectieven.

Een groot deel van de dijken binnen het gebied van het hoogheemraadschap van Delfland is multifunctioneel van aard. Er is op, in en naast de dijk gebouwd voor verkeer, recreatie of woningen. Delfland werkt aan het vergezicht om deze multifunctionele dijken ook veilig te laten zijn. Daarbij werken zij samen met gebiedspartners om bijvoorbeeld historische stadskernen te behouden en de veiligheid te garanderen. Delfland ondersteunt en faciliteert innovaties in het waterbeheer en denkt mee met de belangen van gebiedspartners. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagstgelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

4.7.3 Watertoets

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Voor het uitvoeren van deze watertoets wordt gebruik gemaakt van de Handreiking watertoets van het Hoogheemraadschap van Delfland (<https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/bijbehorende-documenten/documenten-beleid/HWTgemeentenjuli2016totaal.pdf>).

4.7.4 Rand van het stedelijk gebied

Het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied. De mate van verstedelijking en inrichtingen is in dergelijke gebieden in grote mate een vast gegeven. De huidige status van het gebied en de (beperkte) ontwikkelingen binnen het plangebied bieden nauwelijks mogelijkheden om de bergingscapaciteit van water te optimaliseren. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum (Stand-Still). Waar mogelijk dient de bergingscapaciteit vergroot te worden indien er sprake is van herontwikkeling.

4.7.5 Oppervlaktewater

Op de hieronder opgenomen leggerkaart van het hoogheemraadschap Delfland zijn de in de omgeving van het plangebied gelegen watergangen weergegeven. De projectlocatie is gelegen in de 'beschermingszone' van de Berkelsche Zweth.

Het oppervlaktewater rondom het plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. De nieuwe situatie brengt daar geen verandering in aan.



Fig. 4.3 Uitsnede leggerkaart Delfland (projectlocatie: rode pijl)

4.7.6 Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. De bestaande bebouwing (bedrijfswoning en het restaurant) zijn daar reeds op aangesloten. De nieuwe woning dient eveneens aangesloten te worden op het bestaande riool. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en direct worden aangesloten op het open water dat binnen het eigen terrein aanwezig is.

Het is niet ondenkbaar dat in de toekomstige situatie er meer mogelijkheden worden gecreëerd voor vertragend afvoeren van water, doordat de eigenaren een tuin zullen aanleggen (dus minder verharding) en wellicht ook groene daken. In het stadium van de vaststelling van dit bestemmingsplan is dat echter nog niet te bepalen.

De waterkwaliteit van het gebied zal niet worden aangetast. Voor zover in het plan uitlopende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

4.7.7 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt in een beschermingszone van een waterkering. Niet wordt verwacht dat de realisatie van onderhavig plan van invloed is op het functioneren van een waterkering. Het is echter wel van belang dat wordt voldaan aan de regels van de Keur. Dat betekent onder meer dat voor deze ontwikkeling een watervergunning is vereist.

4.7.8 Wateropgave

De planlocatie is in de bestaande situatie reeds geheel verhard (zie onderstaande luchtfoto). Er kan om die reden geen sprake zijn van toename van verharding.

Ten behoeve van het plan is de door het hoogheemraadschap Delfland gehanteerde watersleutel ingevuld. De watersleutel berekent daarom de benodigde waterberging, zowel

voor het compenseren van verharding als om de gevolgen van klimaatveranderingen op te vangen.

Uit de betreffende watersleutel (welke als bijlage IV is bijgevoegd) blijkt dat er met dit plan geen wateropgave aan de orde is. Daarbij wordt overigens ook opgemerkt dat de planlocatie zich niet leent voor een eventuele wateropgave, gelet op de beperkte omvang ervan. Tevens wordt gewezen op de nabije ligging van de Berkelsche Zweth, zodat overtollig water eenvoudig kan worden afgewaterd.

4.7.9 Beheer en onderhoud

De realisatie van de bestaande bebouwing en de komst van de nieuwe woning is niet van invloed op het beheer en onderhoud van de aangrenzende watergangen. Er is nu sprake van een betonnen kade bij de Berkelsche Zweth, wat in wezen inhoudt dat er geen onderhoud nodig is. Dit zal met dit plan niet veranderen



Fig. 4.4 Luchtfoto planlocatie

4.7.10 Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland en uit de uitgevoerde sonderingen blijkt dat de bodem van het plangebied voornamelijk uit fijn zand bestaat. De grondwaterstand bedraagt – 0,43 meter NAP. Het straatniveau ter hoogte van de nieuwe woning is 0,3 + NAP. De hoogte bovenkant vloerpeil van de woning wordt ca. 0,5 + NAP (drooglegging van bijna 1 meter).

4.7.11 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen

van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Het ontwerp van de nieuwe woning staat nog niet vast. Niettemin zullen, voor zover mogelijk, maatregelen worden genomen met betrekking tot het vasthouden en vertraagd afvoeren van water (bijvoorbeeld een regenton of een groen dak op een bijgebouw).

Voorts zal de woning gebouwd worden volgens het meest recente Bouwbesluit en dus zo veel mogelijk energiezuinig. Dat betekent dat de nieuwe woning conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos zal worden uitgevoerd. Verder worden op het dak van de nieuwe woning zonnepanelen opgenomen om aan het Bouwbesluit te voldoen (energieprestatieberekening). Bij de bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat water geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.8 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Uit de Archeologische kaart van de gemeente Midden-Delfland blijkt dat de onderzoekslocatie in niet gezoneerd gebied valt (Bron: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Midden-Delfland, Erfgoed Delft e.o., d.d. juni 2010). Nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor dit plan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit de jurisprudentie over het 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt af te leiden dat daarvan in dit geval geen sprake is, omdat dit woningbouwproject geen wijziging brengt in de stedelijke ontwikkeling ter plaatse.

4.10 Conclusie

Gelet op al het voorgaande zijn er geen (milieuhygiënische) belemmeringen voor het voorgenomen plan aan de Zwethkade Zuid 55 -57 te Den Hoorn.

5 JURIDISCHE PLANREGELING

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. *Via een dubbelbestemming.* Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkelbestemming’ (dat is dé bestemming) en soms geldt er een ‘dubbelbestemming’ (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. *Via een aanduiding.* Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is

uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent enkel de bestemming 'Wonen'.

De bestemmingsregels kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

lid 1 bestemmingsomschrijving,

- lid 2 bouwregels,
- lid 3 afwijkingsregels (indien aanwezig),
- lid 4 omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig),
- lid 5 wijziging (indien aanwezig).

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De nieuwbouwontwikkeling aan de Zwethkade Zuid 55 – 57 te Den Hoorn is een initiatief van de huidige eigenaar van het perceel. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade.

Voor de gemeente Midden - Delfland verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Het ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg voorgelegd aan diverse instanties.

Door het verplicht toepassen van de procedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid geboden voldoende actief te worden betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. In dat kader heeft het ontwerp-bestemmingsplan, inclusief bijbehorende stukken, vanaf 2 april 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

- I. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Zwethkade Zuid Den Hoorn, De Milieuadviseur, d.d. 10 juni 2020*
- II. Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Zwethkade Zuid 55 – 57 te Den Hoorn, Langelaar Milieuadvies, d.d. 24 mei 2020*
- III. Historisch onderzoek Zwethkade Zuid 55-57 Den Hoorn, Mol Ingenieursbureau, d.d. 13 mei 2020*
- IV. Watersleutel*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl