

Bestemmingsplan

Twee woningen achter
Hoornsekade 43

Gemeente

Midden-Delfland



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1842. bp20Hoornsek43-va01

Datum: 26 januari 2021

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.

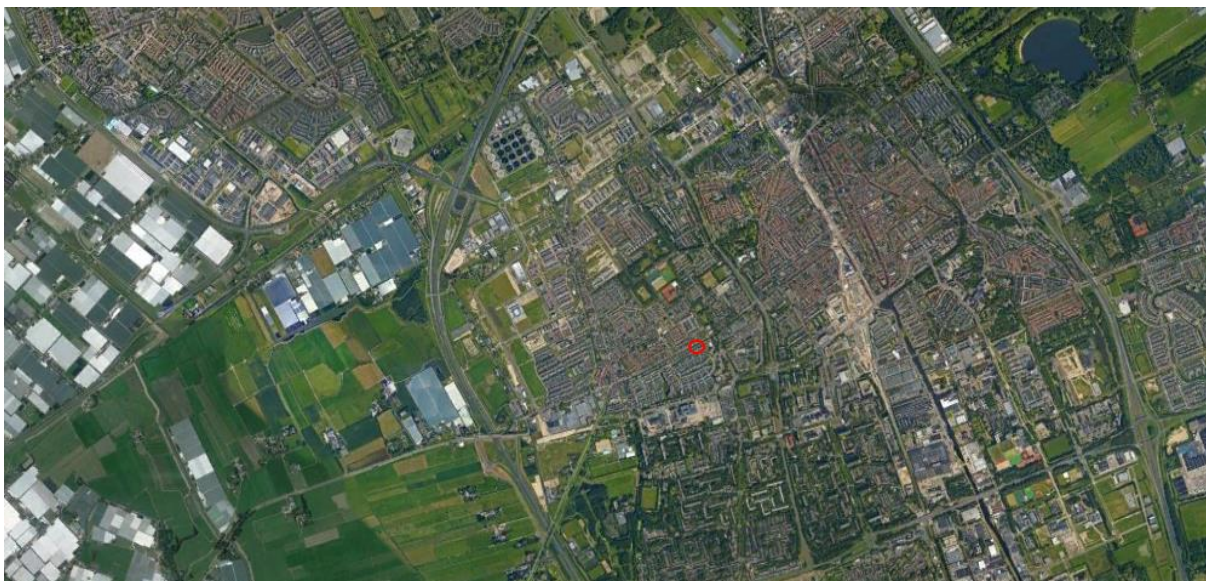
Na de toelichting met bijbehorende bijlagen volgen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.



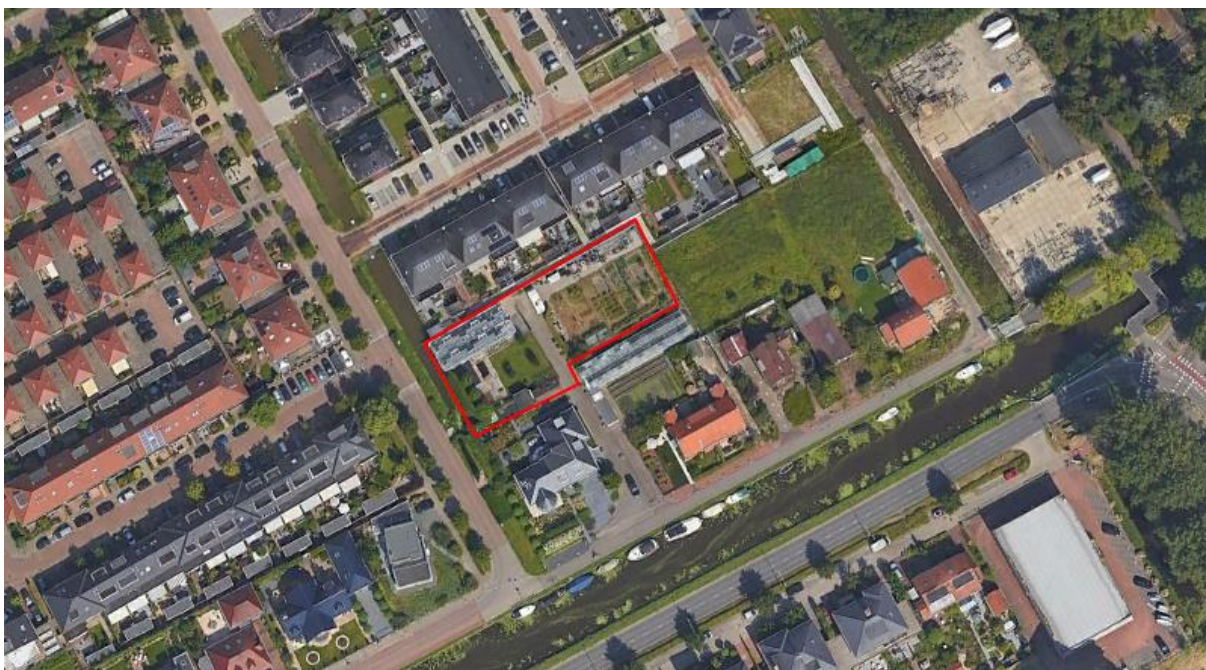
2 Het plan

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

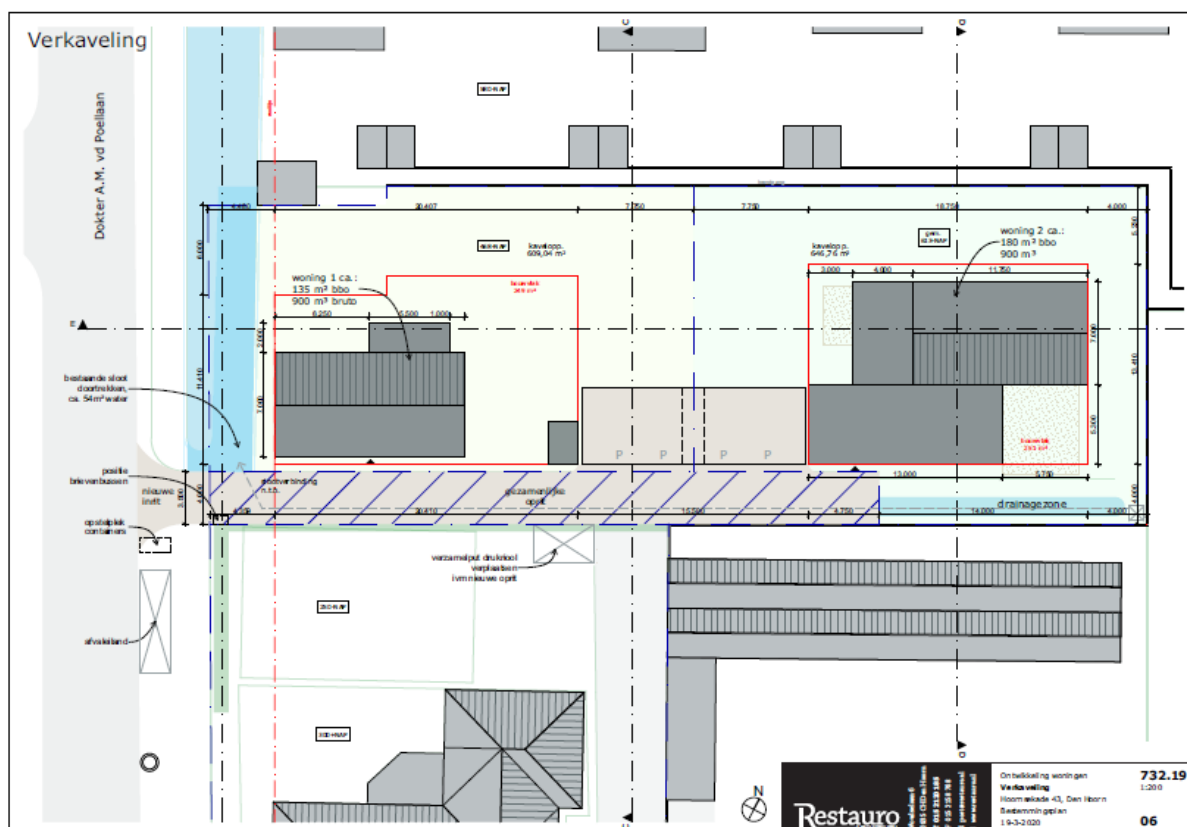
Het perceel achter de woning van Hoornsekade 43 bestaat momenteel uit een kas, een kleine dierenweide en een ongebruikt stuk tuingrond. De eigenaar van de grond is voornemens dit perceel op te delen zodat er ruimte ontstaat voor 2 woningen.

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.

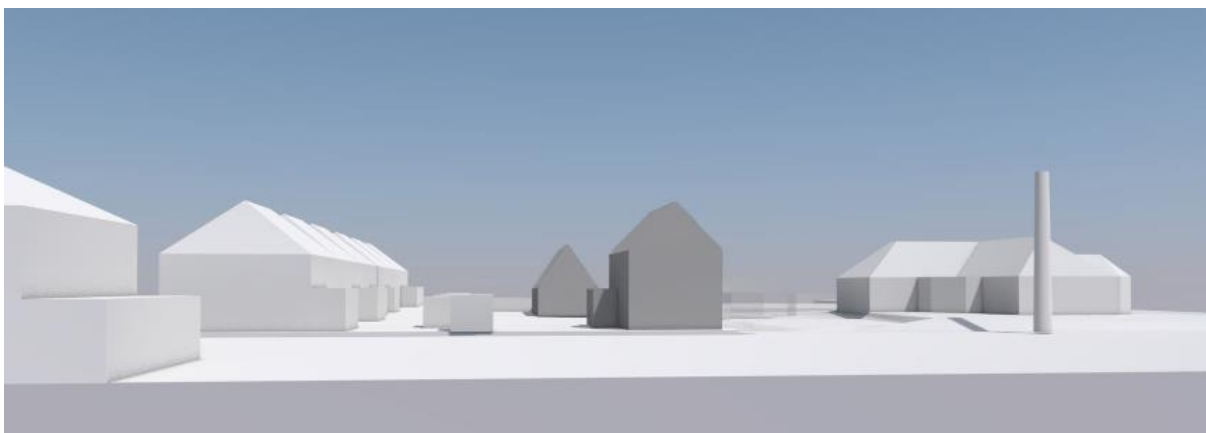
Het terrein zal geleidelijk worden opgehoogd tot maximaal het niveau gelijk aan de naastgelegen nieuwbouw woonwijk. De uitgangspunten voor de planlocatie, na overleg met de gemeente zijn:

- 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

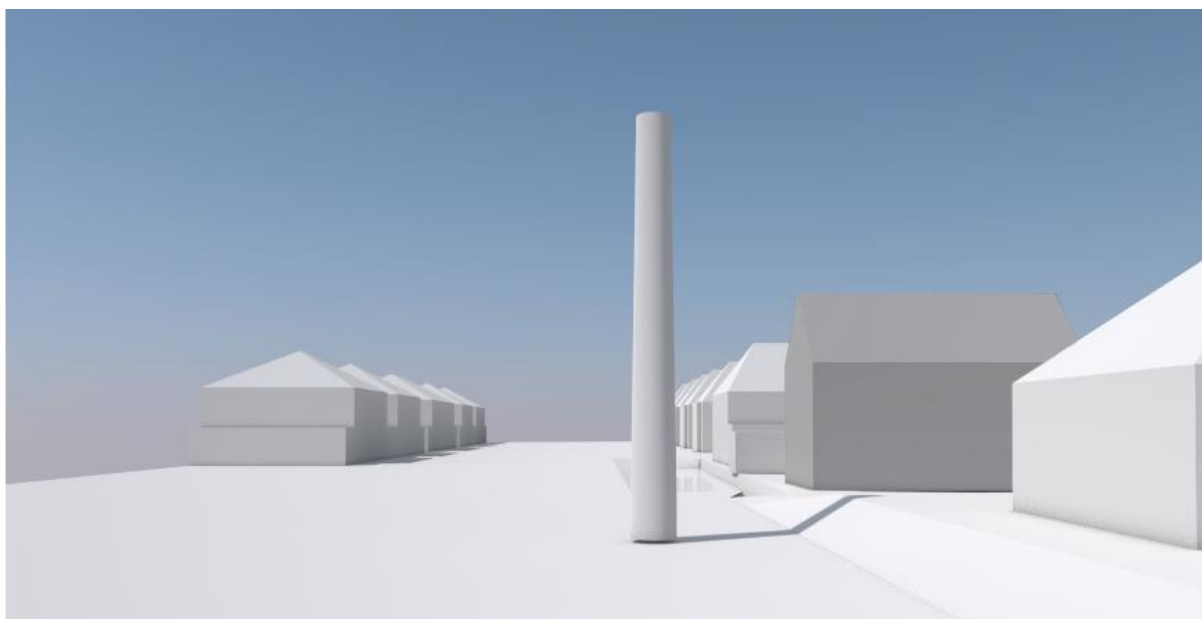


Situatieschets toekomstige situatie

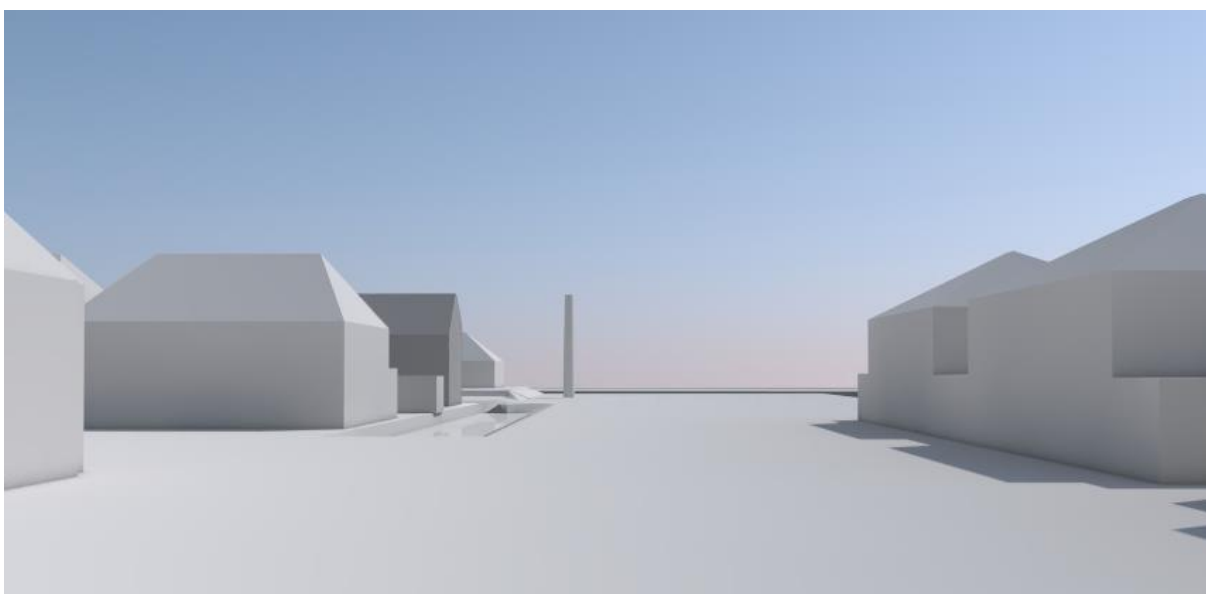




Aanzicht westzijde, vanaf Warmoesland (bron: Restauro Architecten)



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



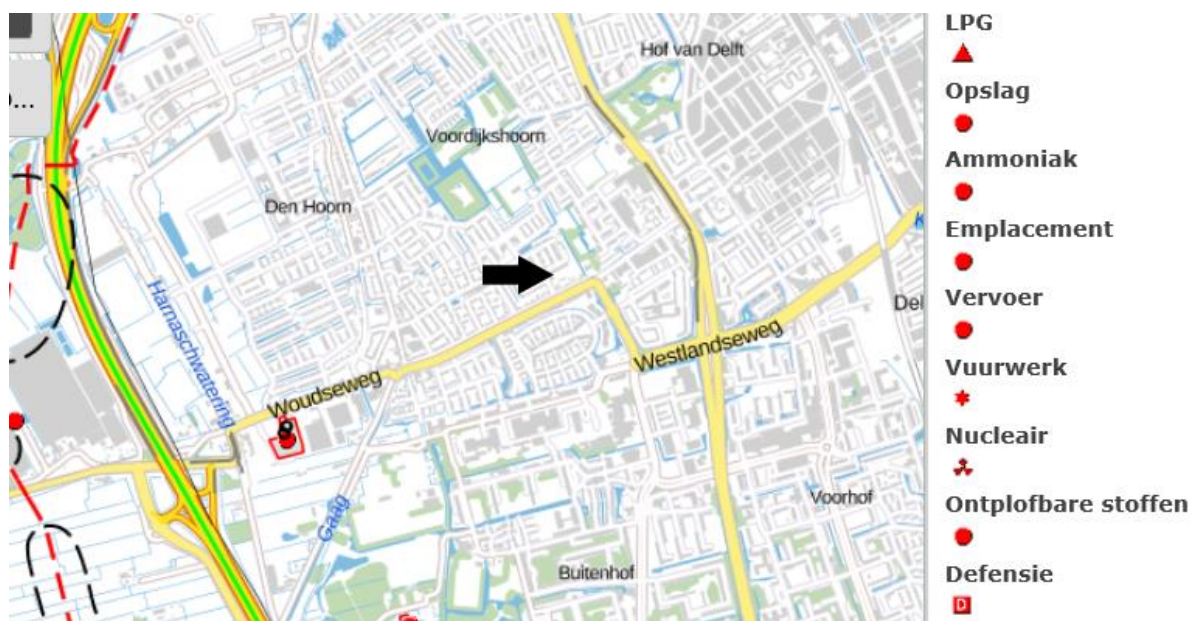
de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

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.

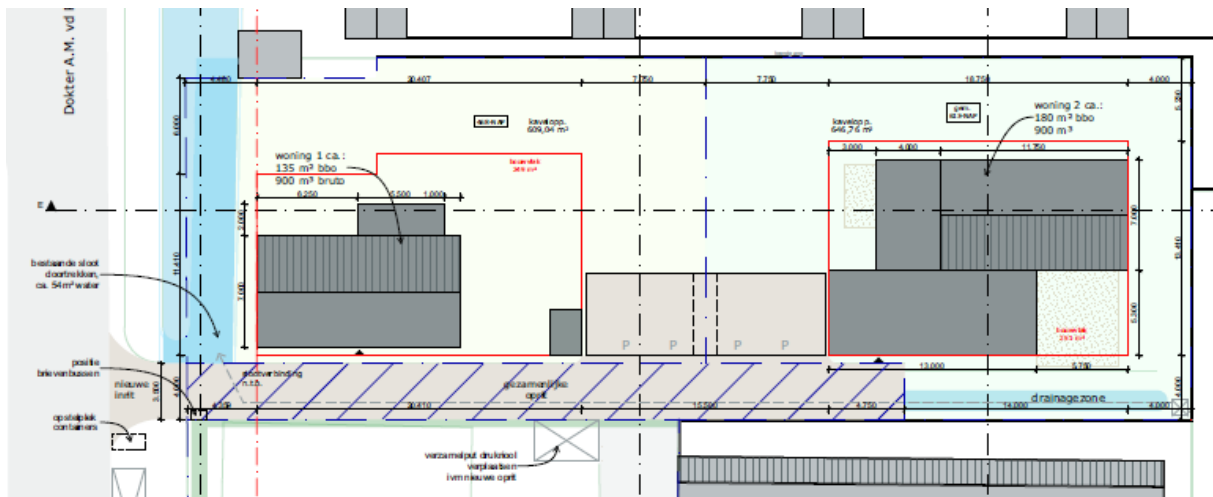


- Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen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

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.

Op de planlocatie zal het verhard oppervlak beperkt toenemen.





Verharding toekomstige situatie

Bestaande situatie:

sloven 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.



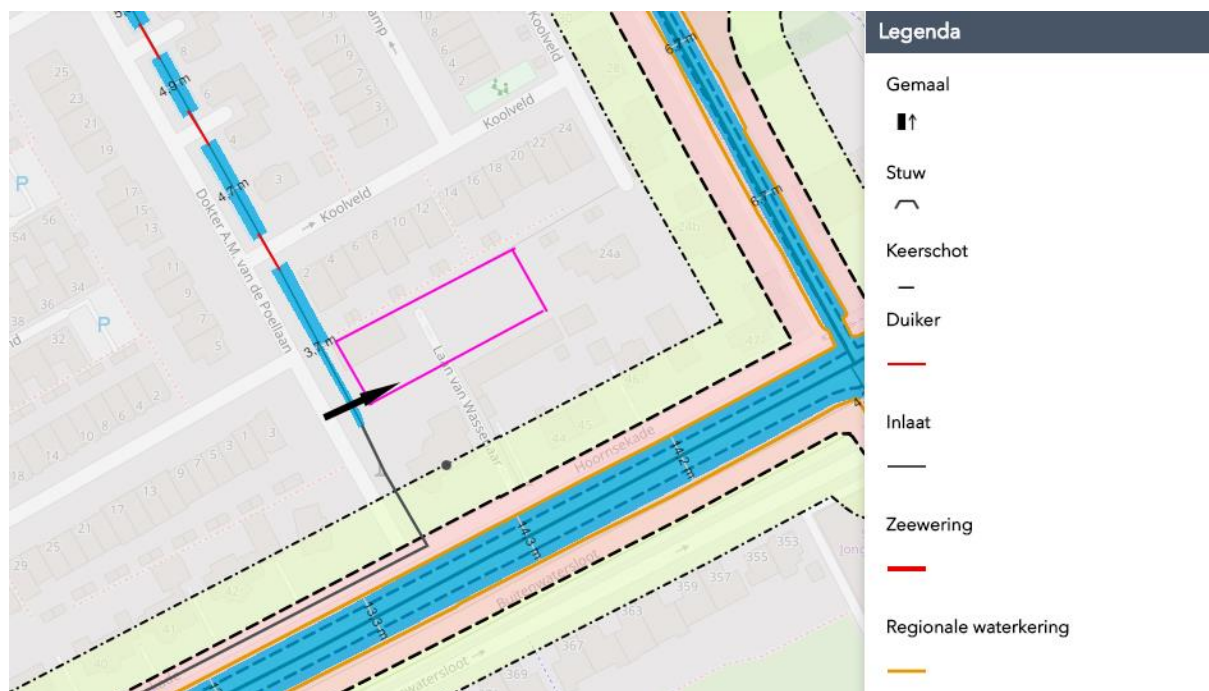
Materialen

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.



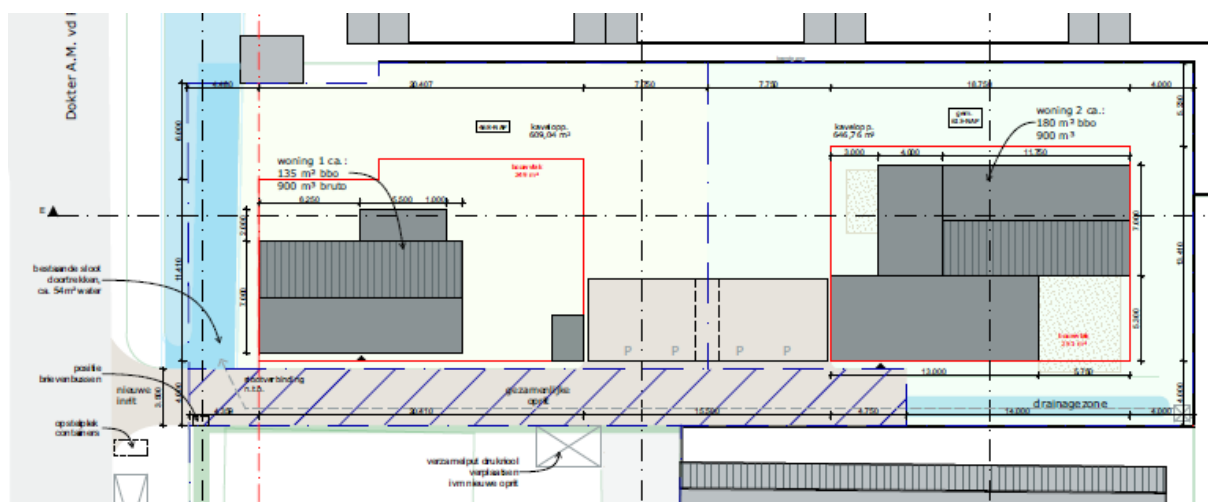
4.10 Parkeren

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 is 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 waterschap heeft gereageerd in het kader van het vooroverleg met aanpassingen. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfasen in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Twee nieuwe woningen achter de Hoornsekade 43' heeft vanaf vrijdag 31 juli 2020 gedurende zes weken (tot en met 11 september 2020) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een over het plan 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. Gedurende bovengenoemde termijn zijn zes schriftelijke zienswijzen ontvangen. De inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie zijn integraal opgenomen in de Nota van Zienswijze dat als bijlage 5 aan deze toelichting is toegevoegd. De zienswijzen hebben tot aanpassingen van de toelichting geleid. Het betreffen verduidelijkingen van de toelichting.

Na afloop van de zienswijze periode heeft er naar aanleiding van de zienswijzen een nader overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer, gemeente en alle omwonenden. In dit overleg zijn onderlinge afspraken gemaakt over de situering van de kap van de woning in het binnen gebied. Afgesproken is dat de kap van de woning in het binnengebied binnen het bouwvlak zo ver mogelijk bij de woningen aan het Koolveld vandaan komt te liggen. Dit is uitvoerbaar binnen de regels van het bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan wordt bijlage 6, waarin de positionering van de kap weergegeven is, toegevoegd aan de toelichting.



7 Bijlagen

1. Verkavelingsstudie ontwikkeling woningen, Restauro Architecten, projectnr: 732-19, 31-03-2020
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
6. Kappositie woning 2 gespiegeld, Restauro architecten, 11-1-2021

