

# Ruimtelijke onderbouwing Lookwatering 6A Den Hoorn

NL.IMRO.1842.ovLookwatering4en6-on01

9 februari 2015





# **Ruimtelijke onderbouwing**

## **Lookwatering 6A Den Hoorn**

NL.IMRO.1842.ovLookwatering4en6-on01

9 februari 2015





## Inhoudsopgave

|          |                                   |           |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                  | <b>7</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                        | 7         |
| 1.2      | Aard, doelstelling en planlocatie | 8         |
| 1.3      | Leeswijzer                        | 8         |
| <br>     |                                   |           |
| <b>2</b> | <b>Vigerend bestemmingsplan</b>   | <b>9</b>  |
| <br>     |                                   |           |
| <b>3</b> | <b>Situatie</b>                   | <b>10</b> |
| 3.1      | Geschiedenis                      | 10        |
| 3.2      | Huidige situatie                  | 11        |
| 3.3      | Toekomstige situatie              | 13        |
| <br>     |                                   |           |
| <b>4</b> | <b>Relevante beleidskaders</b>    | <b>15</b> |
| 4.1      | Nationaal                         | 15        |
| 4.2      | Provinciaal                       | 16        |
| 4.3      | Regionaal en gemeentelijk         | 19        |
| <br>     |                                   |           |
| <b>5</b> | <b>Milieu en onderzoeken</b>      | <b>22</b> |
| 5.1      | Archeologie                       | 22        |
| 5.2      | Flora en Fauna                    | 23        |
| 5.3      | Geluid                            | 23        |
| 5.4      | Milieuhinder bedrijven            | 24        |
| 5.5      | Luchtkwaliteit                    | 24        |
| 5.6      | Bodemkwaliteit                    | 25        |
| 5.7      | Externe veiligheid                | 25        |
| 5.8      | Besluit Milieueffectrapportage    | 26        |
| 5.9      | Watertoets                        | 27        |
| 5.10     | Parkeren                          | 28        |
| <br>     |                                   |           |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>            | <b>29</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid       | 29        |
| 6.2      | Financiële uitvoerbaarheid        | 30        |
| 6.3      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid  | 30        |







## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het perceel Lookwatering 6A in Den Hoorn is een nieuw te vormen perceel. De bedoeling is om hierop een woning te realiseren. Oorspronkelijk maakt dit perceel deel uit van het perceel Lookwatering 6. Op perceel nummer 6 bevindt zich een woning met bijbehorende tuin. Het gedeelte van het perceel waarop de nieuwe woning zich zal bevinden bestaat in de huidige situatie vooral uit verharding en een schuur.

De huidige eigenaar van het perceel nummer 6 heeft geen behoefte meer aan deze ruimte en heeft besloten om dit deel van de kavel separaat te verkopen en te (laten) herontwikkelen tot woningbouwlocatie.

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Bij deze afwijkingsprocedure hoort het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. In een ruimtelijke onderbouwing dient de impact van de bestemmingswijziging en de manier waarop de wijziging in de ruimtelijk-planologische omgeving kan worden ingepast te worden onderzocht en de haalbaarheid te worden aangetoond.

Voor u ligt de benodigde ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is ten behoeve van de te volgen planologische afwijkingsprocedure.

## 1.2 Aard, doelstelling en planlocatie

De planlocatie (zie afbeelding) valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Den Hoorn' van de gemeente Midden-Delfland. (Voor het exacte plan en de erfgronden: zie hoofdstuk 3). Het voorgenomen plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Hierin is namelijk geen mogelijkheid opgenomen om extra woningen te bouwen op dit perceel. De woning kan alleen worden gerealiseerd met een afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Het besluit tot afwijking van een bestemmingsplan dient voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. De bebouwing wordt op deze wijze mogelijk gemaakt door aanpassing van het bestaande juridisch-planologisch kader. Met het succesvol doorlopen van de afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend, zodat het plan uitgevoerd kan worden.

De planlocatie betreft het zuidelijke deel van het bestaande kavel Lookwatering 6. Aan de noordzijde wordt een nieuwe kavelgrens getrokken. Deze ligt op 2 meter afstand van de aanbouw aan de bestaande woning op nummer 6. Aan de oost-, zuid- en westzijde wordt het plan begrensd door de bestaande kadastrale perceelsgrenzen.



Ligging plangebied

## 1.3 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing worden achtereenvolgens het vigerend bestemmingsplan (H.2), de huidige en nieuwe situatie (H. 3), de relevante beleidskaders (H. 4), de milieuonderzoeken (H. 5) en de uitvoerbaarheid (H. 6) behandeld.



## 2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Den Hoorn' (vastgesteld 24 september 2013). De planlocatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Op het perceel nummer 6 is de mogelijkheid tot het bouwen van één woning opgenomen. Dit betreft de bestaande woning. Buiten het bouwvlak zijn de gronden bestemd voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en overige bij het wonen behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen. De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. De goothoogte van de nabijgelegen woningen aan de Lookwating is beperkt tot 4 meter.

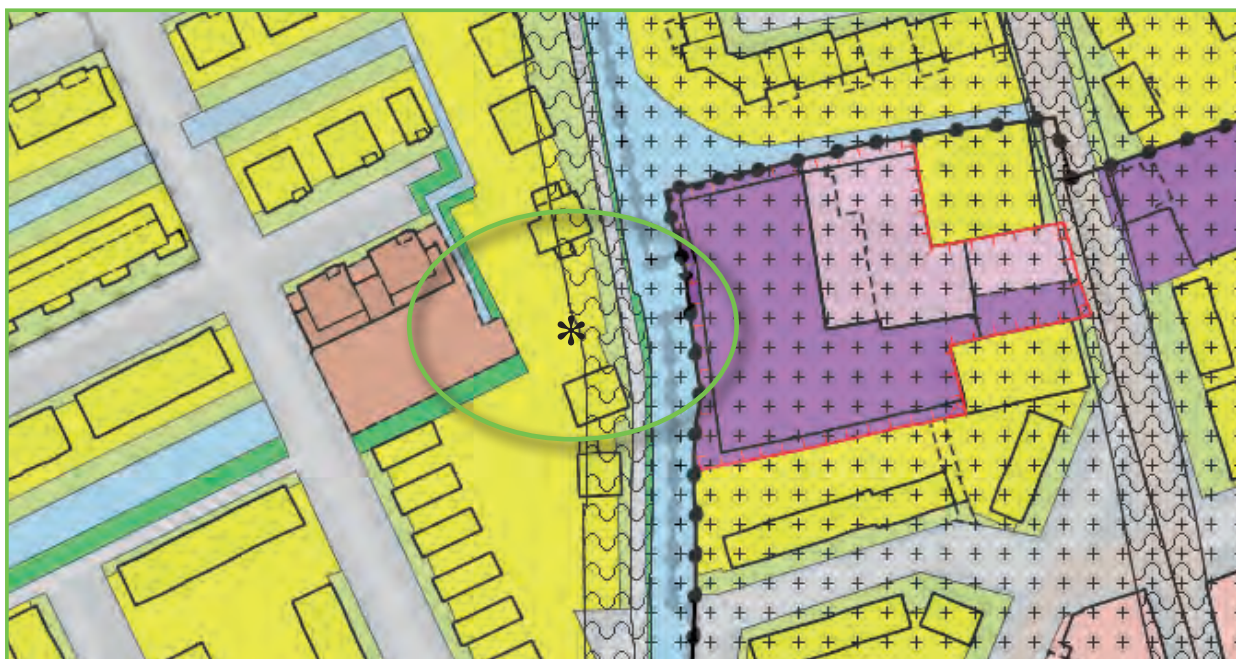
Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk laagbouwoningen met een tuin. Direct achter de planlocatie bevindt zich een aantal zorgwoningen. Het karakter hiervan is 'wonen'.

Aan de overzijde van de Lookwating ligt een bedrijfslocatie. Deze is volgens het aldaar vigerende bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn' bestemd voor bedrijven met activiteiten in de categorieën tot en met B1, Functiemenging. Dit betreft activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, onder voorwaarde dat zij bouwkundig zijn afgescheiden van woningen. Bevi's en Wet Geluidhinderinrichtingen zijn niet toegestaan. De gemeente is voornemens om een wijziging van de functie naar 'wonen' toe te staan middels een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

De dubbelbestemming 'archeologische waarde' is niet van toepassing op het plangebied. De begrenzing hiervan ligt op het asfalt van de Lookwating. Er is derhalve geen archeologisch onderzoek vereist (zie ook hoofdstuk 5).

### Conclusie:

Het voorgenomen plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Den Hoorn'. Middels onderhavige procedure zal deze strijdigheid worden opgelost.



Uitsnede uit Verbeelding





### 3.2 Huidige situatie

De planlocatie ligt op dit moment op de overgang van het centrumgebied van Den Hoorn naar de nieuwe woonwijk Harnaschpolder. Deze woonwijk is nog in ontwikkeling en komt in de plaats van de kassen die hier de laatste decennia van de 20e eeuw hebben gestaan. Op onderstaande afbeelding is e.e.a. goed zichtbaar: rechtsonderin zijn nog kassen te zien, rechts bouwactiviteiten en linksbovenin centrum Den Hoorn.

De planlocatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Lookwating. Achter de locatie hebben de kassen al enige jaren geleden plaatsgemaakt voor woningen. Tegenover de planlocatie bevindt zich nog een kleinschalige bedrijfslocatie. Deze zal op langere termijn wellicht worden omgezet naar een woonlocatie (zie ook hoofdstuk 2).

Het karakter van de planlocatie (geheel verhard met enkele rommelige opstallen) draagt in de huidige situatie niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het lint.

Het plangebied valt te karakteriseren als een rustig woongebied langs een historische waterloop.

De voorgestelde woonfunctie past dan ook goed in het bestaande lint van woningen langs de Lookwating en bij de achterliggende woonwijk.



Huidige situatie luchtfoto





Bestaande situatie



### 3.3 Toekomstige situatie

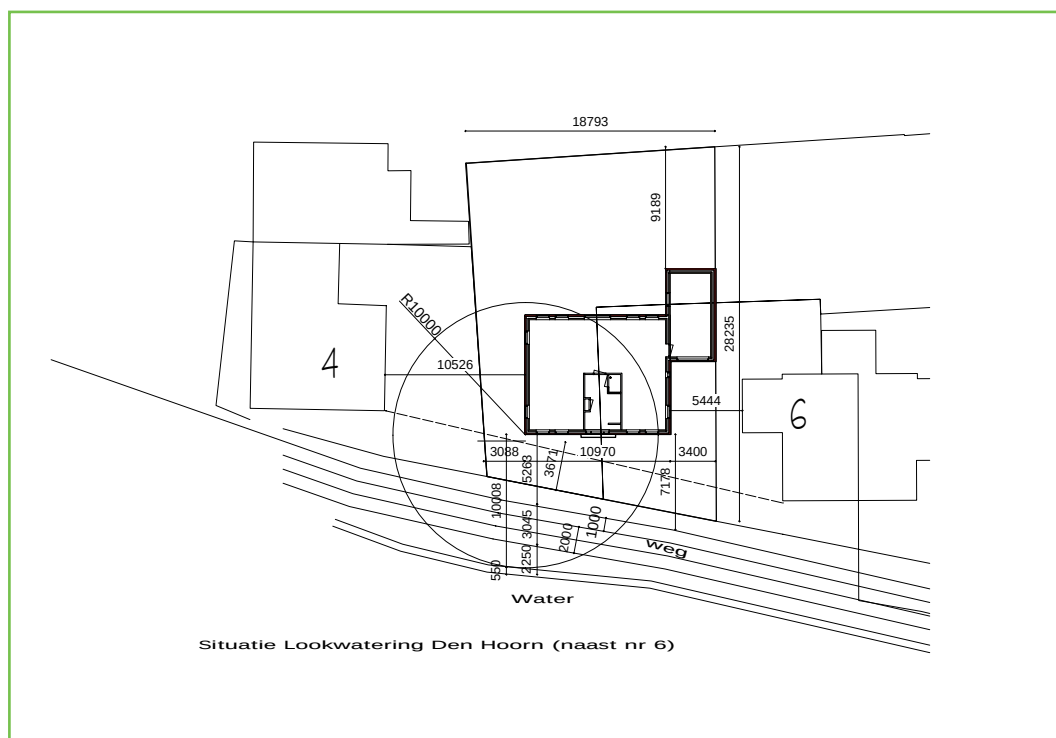
In de toekomstige situatie zal de lintbebouwing langs de Lookwatering verdicht worden. De plaats waar dit gebeurt is daarvoor prima geschikt. Het ritme van de bebouwing langs de Lookwatering is regelmatig: tussen de woningen zit ruimte die af en toe zicht biedt op de achterliggende woonwijk. De nieuwe woning voegt zich in dit ritme.

Het bouwplan voorziet in een woning die qua maat en schaal past bij de bestaande context. Het oppervlak is gemiddeld ten opzichte van de omgeving, de typologie vrijstaand (als in de omgeving) en de hoogte vergelijkbaar. De bedoeling is om een woning van twee lagen met een kap mogelijk te maken van maximaal 10 meter hoogte. In het bestemmingsplan zal naar verwachting een hoogte van 9 meter worden opgenomen, waarbij middels een 10% vrijstellingsmogelijkheid een hoogte van 9.90 meter mogelijk wordt gemaakt.

Een indicatieve weergave van het plan is te zien op onderstaande afbeelding.

#### Conclusie:

Zowel qua functie als qua omvang van de massa en de hoogte past het voorgenomen plan prima in de bestaande woonomgeving.



Toekomstige situatie



Indicatie toekomstige bebouwing (tekening: allure bouw)

## 4. Relevante beleidskaders

In dit hoofdstuk komen alle relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

### 4.1 Nationaal

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### *Conclusie:*

De onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van één woning in de kern Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het Barro.

Voor het plan zijn ten aanzien van dit beleidsonderdeel dus geen knelpunten te verwachten.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.



**Conclusie:**

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

*Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de (bestaande) ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. De eerste trede bevat de vraag of er (regionale) behoefte is aan de ontwikkeling. De tweede trede vraagt of (een deel van) deze behoefte op te vangen is in bestaand stedelijk gebied. De laatste trede vraagt (indien het antwoord op de tweede vraag negatief is) of de beoogde locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Het voorgenomen bouwplan bestaat uit een initiatief (vraag) vanuit de markt. Deze vraag naar woonruimte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

**Conclusie:**

Het bouwplan past binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

**4.2 Provinciaal***Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'*

Provinciale Staten stelden op 30 januari 2013 de geactualiseerde en herziene Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland', de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast (actualisatie 2012). In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Daarnaast zijn duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers.

De 'Functiekaart' geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in deze structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de 'functiekaart' van 'Visie op Zuid-Holland' ligt de planlocatie in een gebied dat is aangeduid als 'stads- en dorpsgebied'. De voorgenomen intensivering van de woonfunctie in het plangebied

heeft geen negatief effect op de bestaande dorps- en landschapskwaliteit, maar versterkt deze, doordat zij in maat, schaal en typologie aansluiting zoekt bij de bestaande bebouwing.

Naast het sturen op functies, 'wat en waar', wil de provincie ook sturen op kwaliteit: 'waar en welke'. Op de 'Kwaliteitskaart' zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. Op de 'kwaliteitskaart' van 'Visie op Zuid-Holland' is het plangebied onder te brengen onder 'kwaliteit in bestaand stads- en dorpsgebied'. Dit bevat de al bebouwde gebieden en de nog niet bebouwde gebieden waar al plannen voor dan wel in uitvoering zijn.



Uitsnede uit Kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur Visie Ruimte en Mobiliteit

Voorts geldt op basis van de functiekaart de aanduiding 'verstedelijkingsafspraken zuidvleugel'. Rijk, provincie en regionaal samenwerkende gemeenten hebben per gebied, afspraken gemaakt over de verstedelijkingsopgaven voor de Zuidvleugel, het Groene Hart en de Zuid-Hollandse delta. Conform de bestuurlijke afspraken tussen de Zuidvleugelpartners in het bestuurlijk platform Zuidvleugel, geldt de ambitie dat 80 procent van de nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 plaatsvindt. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw. De overige 20 procent vindt plaats in uitleggebieden, maar binnen de bebouwingscontour.

#### Conclusie:

Het bouwplan past in de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. Vanwege haar kleinschalige karakter en haar ligging midden in bestaand stedelijk gebied heeft zij geen negatieve invloed op de in de Structuurvisie genoemde aspecten, maar juist doordat er sprake is van bebouwing binnen bestaand dorpsgebied sluit het naadloos aan op de beleidslijn van de structuurvisie.

#### Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten (PS) stelden op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vast. De Visie ruimte en mobiliteit biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt.

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 essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker

als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

*Conclusie:*

Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied (stedelijke agglomeratie) en versterkt het bestaande beeld. Het plan sluit derhalve aan bij het beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

*Provinciale Verordening Ruimte*

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, afwijkingsprocedures of beheersverordeningen. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting van juridisch-planologische procedures over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland.

Ontwikkelingen in het plangebied dienen getoetst te worden aan het provinciale beleid; de provinciale verordening maakt hier onderdeel van uit. Indien een plan in strijd is met de Provinciale Verordening hebben Gedeputeerde Staten de bevoegdheid om een afwijking van de Provinciale Verordening te verlenen.

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt dat verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied (bebouwingscontour) wordt geconcentreerd. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het plangebied is gelegen in de kern Den Hoorn, binnen de genoemde bebouwingscontour.

*Conclusie:*

Het bouwplan valt binnen de bebouwingscontour van de provincie Zuid-Holland. Het voldoet aan de wens om het bestaande stedelijke netwerk zoveel mogelijk te versterken en concentreren ten gunste van het buitengebied. Er is derhalve geen belemmering voor het plan.

## **4.3 Regionaal en gemeentelijk**

*Regionaal Structuurplan Haaglanden*

Het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden heeft op 16 april 2008 het Regionaal



Structuurplan Haaglanden (RSP) vastgesteld.

Het RSP heeft een reikwijdte tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

Zeven dragende projecten voor een concurrerende Zuidvleugel zijn benoemd:

1. dynamiek en innovatiekracht in de Greenport Westland-Oostland
2. verrijken van het leisure- en (top)sportaanbod voor toeristen en recreanten
3. anticiperen op veranderingen in het klimaat en verkleinen van de bijdrage van Haaglanden aan klimaatveranderingen
4. mobiliteit duurzaam ontwikkelen
5. groene landschappen versterken, verbinden en ontsluiten
6. herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken en
7. herstructurering en intensiever gebruik van bedrijventerreinen.

*Conclusie:*

Het bouwplan kan worden omschreven als intensiever gebruik van een stedelijke wijk en past derhalve binnen het Regionaal structuurplan Haaglanden.

### *Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025*

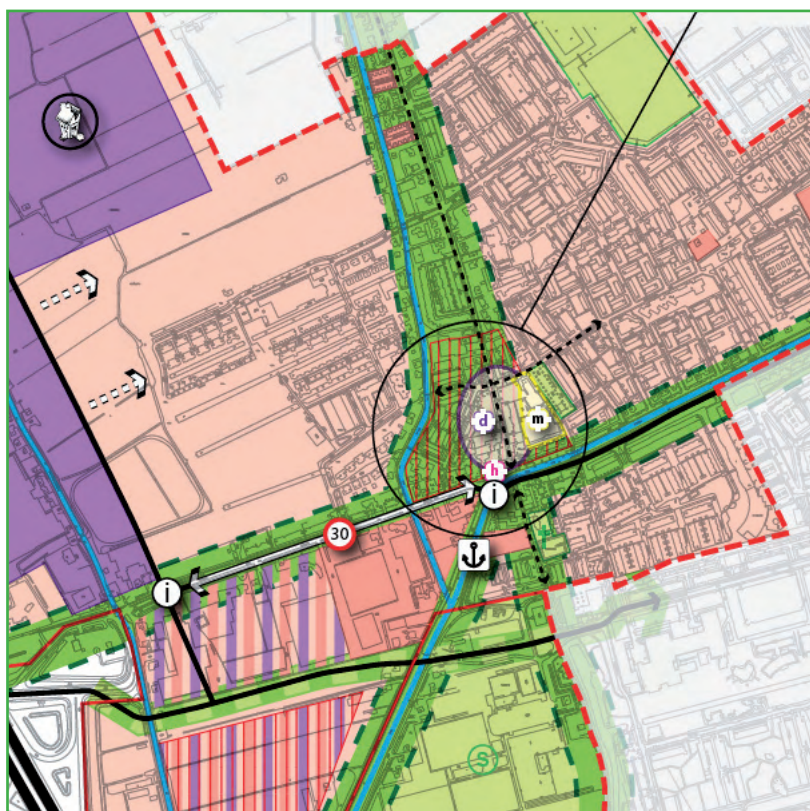
De Gebiedsvisie Midden-Delfland 2015 is opgesteld in 2005. Midden-Delfland vormt één van de laatst overgebleven open agrarische cultuurlandschappen in de zuidvleugel van de Randstad. Dit was een belangrijke reden om voor dit gebied (in gezamenlijkheid met verschillende partners en gemeenten uit de omgeving) de gebiedsvisie op te stellen.

Versterking en behoud van het landschap is daarbij uitgangspunt. De gebiedsvisie doet voornamelijk uitspraken over hoe om te gaan met het landschap en de wisselwerking tussen stad en landschap. Zij doet geen uitspraken die van belang zijn voor de ontwikkelingslocatie. Wel benoemd zij het water (de Lookwatering) als belangrijke dragers voor het landschappelijk raamwerk.

### *Structuurvisie Midden-Delfland 2025*

Op 5 juli 2011 stelde de gemeenteraad van Midden-Delfland de Structuurvisie Midden-Delfland vast. Deze structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid vast. Rondom Midden-Delfland is veel beleid ontwikkeld en vastgesteld. De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025, de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025, de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010 - 2025' (juni 2010), 'Behoud door ontwikkeling, visie voor de dorpen van Midden-Delfland' (januari 2009) en het landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie. De structuurvisie bundelt dit beleid, vertaalt dit naar concrete ruimtelijke ingrepen en stemt het beleid onderling af. Daarnaast geeft de structuurvisie een uitwerking op het niveau van o.a. Den Hoorn. De structuurvisie vormt dus ook een uitwerking van de hiervoor genoemde gebiedsvisie. Zij gaat vooral in op de herontwikkeling van de dorpskern.

In de structuurvisie wordt de planlocatie benoemd als 'recreatieve verbinding', grenzend aan 'primair woongebied'. De oude verbinding Lookwatering wordt versterkt en verbeterd wandelen en fietsverkeer. In tweede instantie richt de ontwikkeling van Den Hoorn zich op een sterkere verbinding met de nieuwbouw aan de overzijde van de Lookwatering en de verdere ontwikkeling van het centrumgebied.



Verbinding, Midden-Delfland Structuurvisie Midden-Delfland

wikkeling past binnen de be-  
iet in strijd met de 'recreatieve

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de ontwikkeling van het perceel Lookwatering 6A. Het beoogde bouwplan wordt ingevoegd in het bestaand stedelijk weefsel.

#### Conclusie:

Het gemeentelijke beleid is met name gericht op het versterken van de recreatieve verbinding en herontwikkeling van de dorpskern.

Het bouwplan maakt gebruik van de bestaande stedelijke structuur en bebouwing en past daarmee binnen genoemde doelstelling en versterkt de verbinding van de Lookwatering met het achterliggende gebied (Harnaschpolder).

#### *Behoud door ontwikkeling, Visie voor de dorpen van Midden-Delfland (2009)*

In het visiedocument worden vijf speerpunten genoemd:

1. Gezond Midden-Delfland. Inwoners voelen zich goed, zowel lichamelijk als geestelijk in het open en groene Midden-Delfland;
2. Wonen voor het leven. De dorpen zijn zo ingericht dat jong en oud een leven lang met veel plezier in Midden-Delfland kunnen wonen;
3. Midden-Delfland onderneemt. Het ondernemerschap leeft. Ondernemers spelen in op het unieke karakter van de dorpen in een open en groen Midden-Delfland;
4. Gastvrije dorpen. Mensen van buiten Midden-Delfland voelen zich welkom in de dorpen en vermaken zich in Midden-Delfland;
5. Bewust op weg. Het transport in Midden-Delfland is veilig, efficiënt en schoon.

De speerpunten komen terug onder meer de woonvisie en worden doorvertaald in de structuurvisie Midden-Delfland 2025, waarbij het accent komt te liggen op de uitwerking naar de dorpen.

### *Woonvisie (juni 2010)*

De woonvisie is opgesteld voor de periode 2010-2025 en is gebaseerd op de woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025. De woonvisie bouwt voort op de keuzes en uitspraken die op basis van Midden-Delfland 2025 en Behoud door Ontwikkeling zijn gemaakt. De Woonvisie bevat een toekomstvisie en beleidsambities en is gericht op het wonen in de dorpen.

De woningmarktanalyse, de visie en de ambities leiden tot een aangepast woningbouwprogramma voor de periode 2010 tot 2025. In die periode zijn 1.020 tot 1.220 nieuwe woningen voorzien. De huidige plannen lopen tot en met 2015 en voorzien in 780 woningen. In de structuurvisie ligt een opgave voor het vinden van ruimte voor de resterende 240 tot 440 woningen.

De Woonvisie geeft globaal richting aan nieuwe ontwikkelingen voor de drie dorpen. Deze richtingen worden in de 'uitwerking naar kernen' verder uitgewerkt.

In de woonvisie wordt de richting aangegeven om te komen tot de gewenste verandering voor de toekomst. Voor de structuurvisie worden hier enkele belangrijke uitgangspunten en ontwikkelingsrichtingen gegeven:

1. Uitgaan van de kwaliteit van Midden-Delfland en de specifieke karakters van de dorpen
2. Behoud kleinschaligheid, rust en ruimte
3. Bouwen voor doelgroepen; jonge gezinnen / lokale starters en ouderen
4. Variatie in woonvormen; eengezinswoningen voor starters, (grondgebonden) nul-tredenwoningen en appartementen die passen in een dorp
5. Flexibiliteit in de regelgeving
6. Herontwikkeling en uitbreiding van sociale huur en betaalbare koopwoningen.
7. Investeren in de woonomgeving het versterken van de ontmoetingsfunctie van pleinen en faciliteren in het vernieuwen en opwaarderen van horeca en kunst en cultuur.
8. Voldoende welzijns- en zorgvoorzieningen in alle drie de dorpen
9. Woningbouwopgave, buiten bestaande 780 reeds geplande woningen, van 240 tot 440 woningen.
10. Opstellen van gebiedsplannen bij transformatielocaties.

De woonvisie stelt een aantal prioriteiten:

Prioriteit 1 Diversiteit en keuzevrijheid, prioriteit 2: Ruimte bieden aan gezinnen, prioriteit 3: Meer mogelijkheden voor lokale starters, prioriteit 4: Bereikbaarheid koopsector vergroten, prioriteit 5: Omvang, kwaliteit en beschikbaarheid sociale huur, prioriteit 6: Een passend aanbod voor senioren, prioriteit 7: Wonen met zorg en welzijn, prioriteit 8: Energiebesparing en verlaging woonlasten.

### *Conclusie:*

Het particuliere initiatief tot het realiseren van een woning binnen bestaande bebouwing past uitstekend binnen de woningbouwopgave als benoemd in de woonvisie, zeker met het oog op de genoemde prioriteiten 'Diversiteit en keuzevrijheid'.



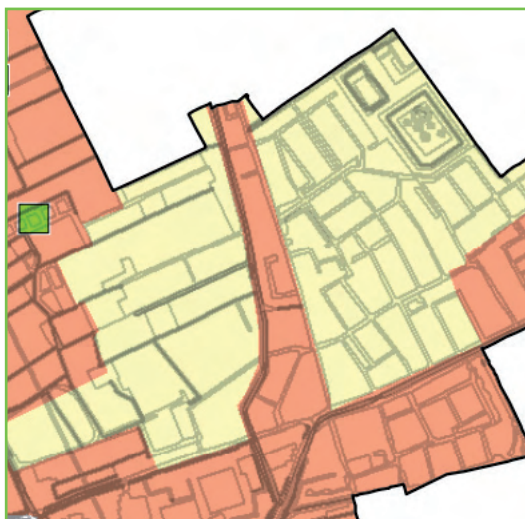
## 5. Milieu en onderzoeken

### 5.1 Archeologie

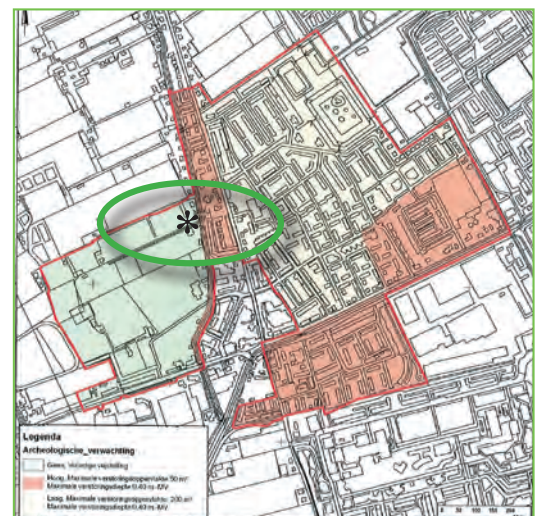
Behoud en bescherming van de archeologische waarden is de doelstelling van het in 1992 opgestelde Verdrag van Malta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voorafgaand aan de uitvoering van de ontwikkeling dient er - afhankelijk van de verwachting - onderzoek plaats te vinden.

Volgens de Archeologische verwachtings en beleidsadvieskaart van de gemeente Midden-Delfland (Erfgoed Delft e.o./ Archeologie, 2010) is er sprake van een lage verwachting. De maximale (van verder onderzoek vrijgestelde) verstoringsoppervlakte bedraagt 200 m<sup>2</sup> bij een maximale verstoringsdiepte van 0,40 m -MV.

Aangezien de verstoringsdiepte groter zal zijn dan de genoemde 40 centimeter zou nader onderzoek vereist zijn. In het kader van de ontwikkeling van de Harnaschpolder heeft er echter in 2001 nader onderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische resten. Op basis van deze conclusie is het toenmalige plangebied (d.i. inclusief de planlocatie) vrijgegeven voor ontwikkeling.



Uitsnede uit Archeologische verwachtingskaart



Uitsnede uit nader onderzoek

Dit is ook de reden dat er aan het plangebied geen medebestemming 'Waarde – Archeologie' is toegekend in het vigerende bestemmingsplan 'Den Hoorn'.

#### Conclusie:

Nader archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen sprake is van een archeologische verwachting ter plaatse van de planlocatie. De planlocatie is daarom vrijgegeven voor ontwikkeling. Er is derhalve vanwege archeologie geen belemmering voor het bouwplan.

## 5.2 Flora en Fauna

Met natuurwaarden die krachtens de Flora- en faunawet beschermd zijn dient in de planvorming rekening te worden gehouden. Twee zaken dienen - indien van toepassing - te worden onderzocht: het effect van de voorgestelde ingreep op beschermde gebieden en het effect op beschermde soorten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit of grenst niet aan een beschermd natuurgebied van de Natura 2000 of de Ecologische Hoofdstructuur. De schaal en het karakter van het project (het bouwen van één woonhuis in een bestaand woongebied) is zodanig dat er ook geen sprake zal zijn van enige vorm van verstoring. Er is dus vanuit het oogpunt van 'gebiedsbescherming' geen belemmering is voor het bouwplan.

Nader (uitgebreid) onderzoek naar mogelijke aantasting of verstoring van beschermde soorten kan in dit geval - op grond van de kenmerken van het plangebied - achterwege blijven. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard, zonder enige vorm van vegetatie. De enige vegetatie die aanwezig is, staat aan de westzijde (achtertuintzijde) van het plangebied. Deze zal onaangetast blijven. Op grond van deze kenmerken (en feitelijke situatie ter plaatse) mag worden verondersteld dat er geen sprake is van enige aanwezigheid van beschermde flora of fauna.

De bestaande opstallen (een schuurtje en een overkapping) zijn niet geschikt voor vleermuizen. Het open, dochterige karakter van de overkapping vormt geen geschikt habitat voor hen. Voor het schuurtje geldt dat er geen spouw of dakpannen aanwezig zijn. Dit zorgt ervoor dat er ook hier geen sprake is van een geschikte leefomgeving voor vleermuizen. Op dit moment zijn er geen geschikte nestelplaatsen voor vogels. Er is geen sprake van het wijzigen van slootkanten of dergelijke. Eventuele vissen en zoogdieren zullen dus niet worden aangetast in hun leefomgeving.

Er zal derhalve geen sprake zijn van negatieve effecten op de flora en fauna.

### Conclusie:

Er is geen belemmering voor het plan vanwege verstoring van (strikt) beschermde flora of fauna in het plangebied.

## 5.3 Geluid

Onderzoek naar de geluidsbelasting op gevoelige functies als 'wonen' dient normaliter in het kader van de Wet Geluidhinder plaats te vinden. In dit geval is er sprake van het toevoegen van één woning in een bestaande woonomgeving. De planlocatie valt buiten de onderzoekszones van de omliggende wegen. De rijksweg A4 ligt op meer dan 400 meter afstand en de Woudsweg op meer dan 200 meter afstand. De directe omgeving van het plangebied (Kern Den Hoorn) bestaat uit 30 km/h wegen (Lookwatering, Dijkshoornseweg). Vanuit die optiek is er op grond van de Wet Geluidhinder geen onderzoek nodig naar de geluidbelasting op de gevels.

Om toch te weten of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is de locatie getoetst aan de Geluidkaart 2013 van de gemeente (uit: 'Actieplan Geluid Midden-Delfland 2013 - 2018', 11 juni 2013). Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de planlocatie inderdaad beneden de wettelijke normering valt.

### Conclusie:

Er is vanwege de Wet Geluidhinder geen sprake van een belemmering voor het plan.

## 5.4 Milieuhinder bedrijven

‘Wonen’ is een zogenaamde milieugevoelige functie. Dit betekent dat moet worden onderzocht of er in de omgeving van het plan (de woning) bedrijven staan die een belemmering vormen voor het wonen. Daarnaast moet worden onderzocht of de te realiseren woning een belemmering vormt voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Binnen 100 meter vanaf de planlocatie is een tweetal bedrijven aanwezig die milieuhinder zouden kunnen veroorzaken richting het voorgenomen bouwplan. Het betreft VCS, groothandel en opslag in installatiemateriaal en sanitair, Lookwatering 8a. In de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (VNG, 2009) staan richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. Op basis van deze brochure geldt voor VCS een maximale richtafstand van 50 meter. Aangezien het bedrijf zich op 100 meter afstand van de planlocatie bevindt, is er geen sprake van een belemmering.

Aan de Dijkshoornseweg 43A is Bakermans productideeën gevestigd. Dit bedrijf heeft als activiteiten de opslag van materialen en standbouw en volgens het vigerende bestemmingsplan de bedrijfscategorie B1 (gebaseerd op functiemenging wonen en werken). Volgens de VNG-brochure is voor dit bedrijf de maximale richtafstand 30 meter (geluid) van toepassing. De loods waar de feitelijke werkzaamheden plaatsvinden bevindt zich op ca. 50 meter afstand van de planlocatie. Het gedeelte van de bedrijfskavel tussen de Lookwatering en de loods valt binnen de richtafstand van 30 meter. Hier vindt echter alleen opslag plaats.

Het voorgenomen plan heeft geen negatieve gevolgen voor de werkingssfeer van bedrijven in de omgeving.

### Conclusie:

Het planologisch mogelijk maken van een woning wordt niet belemmerd door eventuele milieuhinder vanwege bedrijven. Het bouwplan vormt ook geen belemmering voor de aanwezige bedrijven in de omgeving.

## 5.5 Luchtkwaliteit

Op zichzelf is een woning een ‘gevoelige bestemming’ in het kader van het luchtkwaliteit. De belangrijkste bepalingen met betrekking tot luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, artikel 5.2.

In de Wet milieubeheer artikel 5.16 staat opgenomen dat bij ruimtelijke procedures luchtkwaliteit betrokken moet worden. In het “Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen” en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen” staat opgenomen dat bij minder dan 1500 woningen en een ontsluitingsweg de ontwikkeling als “niet in betekenende mate” kan worden beschouwd. Onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling op luchtkwaliteit kan dan achterwege blijven. In onderhavig geval is er sprake van slechts 1 woning en kan onderzoek achterwege blijven. Het bevoegd gezag is dus gerechtigd om de gewenste planologische wijziging daadwerkelijk door te voeren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er ook getoetst aan de bestaande luchtkwaliteit op de locatie. In het kader van het Nationaal Samenwerkings Programma Luchtkwaliteit (NSL) wordt jaarlijks de luchtkwaliteit gemonitord. Daarbij worden gegevens van de monitoringstool gebruikt. Uit de resultaten van de monitoringstool 2013 (over het jaar 2012) blijkt dat de gehalten voor fijn stof (PM10) en NO2 onder de grenswaarden liggen, zowel voor de uurgemiddelde concentratie als de jaargemiddelde concentratie.

Omdat het aantal verkeersbewegingen naar verwachting ten opzichte van de huidige situatie

niet sterk zal wijzigingen zal het project per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit: het project draagt niet 'in betekenende mate' bij aan de concentratie van één van de in het geding zijnde stoffen (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>).

*Conclusie:*

Er is vanwege luchtkwaliteit geen belemmering voor het bouwplan.

## 5.6 Bodemkwaliteit

Om te bepalen of er sprake is van een geschikte situatie ten behoeve van het wonen is er onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem op het perceel. Het plangebied is in het verleden gebruikt voor tuinbouwdoeleinden. Ook is er sprake van een gedempe sloot aan de zuidzijde van het perceel. Dit is gebleken uit onderzoeken uit 2011 en 2012. Ook bleek hieruit dat het grondwater sterk verontreinigd is met minerale olie en dat er sprake is van een sterk puinhoudende bodemlaag. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden door Milieutechnisch adviesbureau RSK - EMN uit Ridderkerk ('Asbest- en bodemonderzoek Lookwatering 6 Den Hoorn', 24 maart 2014).

Hieruit blijkt dat de genoemde puinhoudende bodemlaag (ten behoeve van de demping van de sloot) asbest blijkt te bevatten. Alvorens de planlocatie te kunnen bebouwen dient er sanering plaats te vinden. In overleg en afstemming met de Omgevingsdienst wordt er een saneringsplan opgesteld. Deze sanering zal plaatsvinden, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden.

*Conclusie:*

De gronden zijn eerder onderzocht op de bodemkwaliteit. Op basis hiervan is nader onderzoek uitgevoerd. Er blijkt sanering nodig, o.a. vanwege de aanwezigheid van asbesthoudend bodemmateriaal. Na afloop van deze sanering is er geen belemmering meer voor het bouwplan.

## 5.7 Externe veiligheid

'Externe veiligheid' richt zich op het beheersen van risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de (kwetsbare) omgeving. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door bepaalde maatschappelijke activiteiten, zoals bijvoorbeeld de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten brengen beperkingen met zich mee voor de omgeving. Bij wijzigingen in de planologische situatie is onderzoek naar de gevolgen van de planologische wijziging voor de risico's vereist. De reden hiervoor is dat er geen sprake mag zijn van een 'stille toename' van het risico (plaatsgebonden risico en groepsrisico).

De planlocatie bevindt zich op meer dan 450 meter afstand van het dichtstbijzijnde bedrijf met een plaatsgebonden risico-contour. Dit betreft Benfried B.V. aan de Woudsweg. Dit bedrijf heeft een opslag van gewasbeschermingsmiddelen en kent een risico-contour van 20 meter. Daarmee vormt zij geen belemmering voor de planontwikkeling.

De planlocatie bevindt zich ook buiten de risico-contour vanwege vervoer gevaarlijke stoffen op de Rijksweg A4. Deze contour bedraagt 76 meter; de planlocatie bevindt zich op een kleine kilometer vanaf de A4. Er is geen sprake van een hogedrukaardgasleiding in de nabijheid van het plangebied.



### Conclusie:

Vanwege 'Externe veiligheid' is er geen belemmering voor het plan.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. en de drempelwaarde niet overschrijdt, belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Onderhavig project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject). De drempelwaarde voor een Effectrapportage ligt bij (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer; (2) een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen of (3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Duidelijk is dat de omvang van het project ruim onder de genoemde drempelwaarden ligt. Derhalve is er geen uitgebreide Milieueffectbeoordeling vereist. Wel is er in het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. (1 april 2011) voor dit soort projecten een motivatie vereist waaruit blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

De kenmerken van het project geven geen aanleiding tot het veronderstellen dat een m.e.r. nodig zou zijn (de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen). Dit geldt ook voor de tweede categorie selectiecriteria: de plaats van het project het bestaande grondgebruik, de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de enkele – niet van toepassing zijnde - typen gebieden). Ook hier is geen sprake van een overweging die zou kunnen duiden op de noodzakelijkheid van een m.e.r. Het derde selectie criterium ('kenmerken van het potentiële effect') is derhalve niet van toepassing. Er hoeft dus geen nadere beoordeling in de vorm van een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Het plan betreft de bouw van een nieuwe woning op een kavel dat in de huidige situatie onderdeel uitmaakt van de tuin van de naastgelegen woning. De nieuwe woonbebouwing zal geen belangrijk nadelig effect hebben op het milieu. In het kader van de planologische procedure zijn de diverse mogelijk relevante milieu-aspecten onderzocht (zie hoofdstuk 5). Er worden op basis hiervan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Er hoeft dus geen nadere beoordeling in de vorm van een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

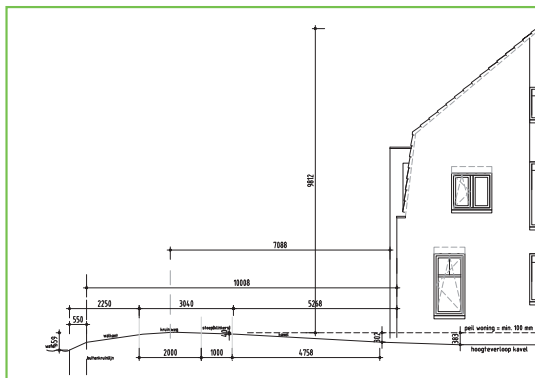
### Conclusie:

Op grond van toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de Europese M.e.r.-richtlijn kan uitgesloten worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

## 5.9 Watertoets

De watertoets is bedoeld om negatieve effecten op waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen te voorkomen. Ook is deze bedoeld om deze aspecten zoveel als mogelijk vooraf in de planvorming te betrekken.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het plangebied ligt deels in de beschermingszone van een waterkering. In overleg met het Hoogheemraadschap is besloten om de woning nog wat verder van het water af te situeren, zodat dat de woning (en de fundering) zich op 10 meter afstand van de buitenkruinlijn van de waterkering bevinden.



Afstand tot buitenkruinlijn waterkering

Er is geen sprake van demping van bestaand open water of het realiseren van nieuw open water.

Het aantal m<sup>2</sup>'s verharding zal naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard (zie foto). Afhankelijk van de exacte invulling van de tuin, zal er mogelijk zelfs sprake zijn van een kleine afname van het verhard oppervlak. Sowieso zal de verharding beneden de vrijstellingsdrempel voor particulieren blijven.

De nieuwe woning zal op het bestaande rioolstelsel worden aangesloten.

### Conclusie:

Er is geen sprake van belemmeringen vanwege waterhuishoudkundige zaken.



Bestaande verhardingssituatie

### 5.10 Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012 geldt voor deze locatie een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats op eigen terrein. Deze norm bestaat uit 1,2 plaats per woning en 0,3 plaats voor bezoekers.

In het plan is voorzien in een garage met een oprijpad. Op dit pad kunnen eventueel twee auto's staan. De garage telt volgens de normering voor 50% mee en de oprijlaan voor 80%. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de parkeernorm ( $50\% \times 1$  plus  $80\% \times 2$  is 2,1).

#### *Conclusie:*

Het bouwplan voldoet aan de gestelde parkeernormen.

## 6. Uitvoerbaarheid

Indien een plan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan. In dit hoofdstuk wordt de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan beschreven.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze te kunnen verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht wanneer een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, planologisch mogelijk wordt gemaakt.

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 Bro zijn:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte

Het voorliggend planvoornemen betreft de bouw van één nieuwe woning. De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins verzekerd is'. In dit geval is er sprake van een particuliere ontwikkeling op eigen grond, voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente zal derhalve zaken als o.a. planschade via een af te sluiten anterieure overeenkomst regelen.

*Conclusie:*

De economische uitvoerbaarheid van het plan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.



## 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De grond en de opstallen komen voordat realisatie van de plannen plaatsvindt in eigendom van initiatiefnemer. Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan.

### Conclusie:

De financiële uitvoerbaarheid van het plan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) schrijft voor dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal dit overleg - waar nodig - plaatsvinden.

Het voorgenomen bouwplan zal 6 weken ter visie worden gelegd, zodat eenieder in de gelegenheid is om een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen zullen worden betrokken in het planproces.

Het voornemen om af te wijken van het bestemmingsplan 'Den Hoorn' (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in de lokale media en de Staatscourant alsmede langs elektronische weg bekend worden gemaakt.



Molukkenstraat 6 | 2612 EC Delft | T 06 24491848

E [info@kaader.nl](mailto:info@kaader.nl) | I [www.kaader.nl](http://www.kaader.nl)

Opdrachtgever:

**VAN LEERDAM**  
**MAKELAARDIJ EN ADVIES**

Van Leerdam Bemiddelings- en Adviesbureau

Prinses Irenelaan 43

2635 HP Den Hoorn

T 015 2850775

