



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke onderbouwing

Artesiaplantsoen, Koudekerk aan den Rijn

Transformatie bedrijfslocatie naar vier
woonappartementen, kantoorgebouw naar
zelfstandig kantoor

Juni 2022

PT.2021.115

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing	3
1.2.	Doel	3
1.3.	Plangebied en begrenzing	3
1.4.	Geldend bestemmingsplan/beheersverordening	4
2.	Bestaande en nieuwe situatie	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Nieuwe situatie	6
2.3.	Verkeer en parkeren	6
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Conclusie Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Omgevingsvisie Zuid-Holland	9
3.2.2.	Omgevingsvisie	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1.	Structuurvisie 2030	9
3.3.2.	Programma Wonen	9
4	Milieuaspecten	10
4.1.1.	Milieueffectrapportage	10
4.1.2.	Geluid	10
4.1.3.	Bodem	10
4.1.4.	Luchtkwaliteit	11
4.1.5.	Externe Veiligheid	11
4.1.6.	Natuur, Landschap en Ecologie	11
4.1.7.	Archeologie	12
4.1.8.	Bedrijven en milieuzonering	12
4.1.9.	Duurzaamheid	13
5.	Uitvoerbaarheid	13
5.1.	Inleiding	13
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	13

1. Inleiding

1.1. Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing

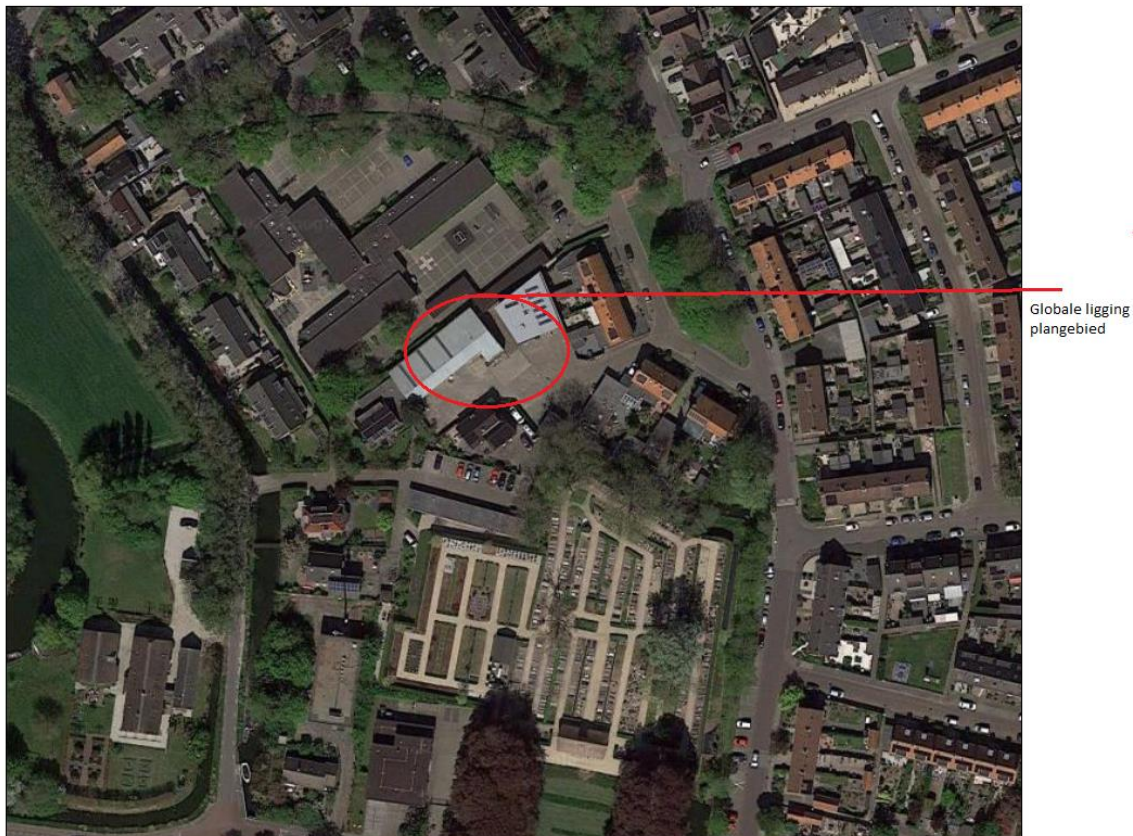
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het mogelijk maken van het oprichten van vier woonappartementen, in twee bouwblokken, waar voorheen een bedrijf was gevestigd aan het Artesiaplantsoen te Koudekerk aan den Rijn. Het voormalige kantoorgebouw behorende bij het bedrijf wordt verder gebruikt als zelfstandig kantoor. Voor de aanpassingen verwijzen wij naar de tekeningen die zijn gevoegd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het bedrijf is inmiddels beëindigd en binnen de bebouwing die blijft bestaan, zal slechts nog een kantoor aanwezig blijven. Bedrijfsactiviteiten vinden er niet meer plaats. Naast de locatie staat een schoolgebouw met aangrenzend een speelterrein. In de hedendaagse planologie worden veel woonlocaties samen met scholen ontwikkeld om deze activiteiten met elkaar te laten integreren.

1.2. Doel

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bestemmingsplanregels. Hiervoor dient te worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige goede ruimtelijke onderbouwing toont dit aan.

1.3. Plangebied en begrenzing

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Ten noord-westen hiervan is de school gelegen.



Figuur 1: ligging plangebied op luchtfoto



Figuur 2: situatie bestaand, voor sloop

1.4. Geldend bestemmingsplan-beheersverordening

Het perceel is gelegen binnen de geldende Beheersverordening 2018, waarin de bestaande bestemmingen zijn bevroren totdat een nieuw bestemmingsplan of een nieuw omgevingsplan (onder de Omgevingswet) is vastgesteld. Binnen de beheersverordening is er een bedrijfsbestemming gelegen. Deze bestemming kan niet langer worden uitgeoefend nu de bedrijfsbebouwing is gesloopt, en op het moment dat de voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning is verleend. Ook is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op het perceel gelegen. Daarnaast gelden het Parapluplan Parkeren en het Parapluplan Beheersverordening cultuurhistorie.



2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

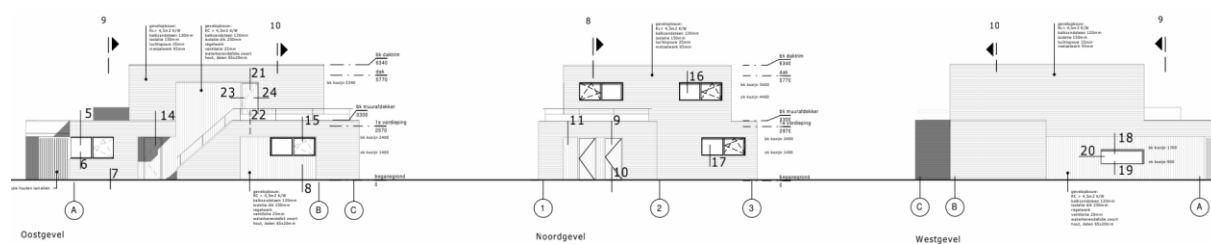
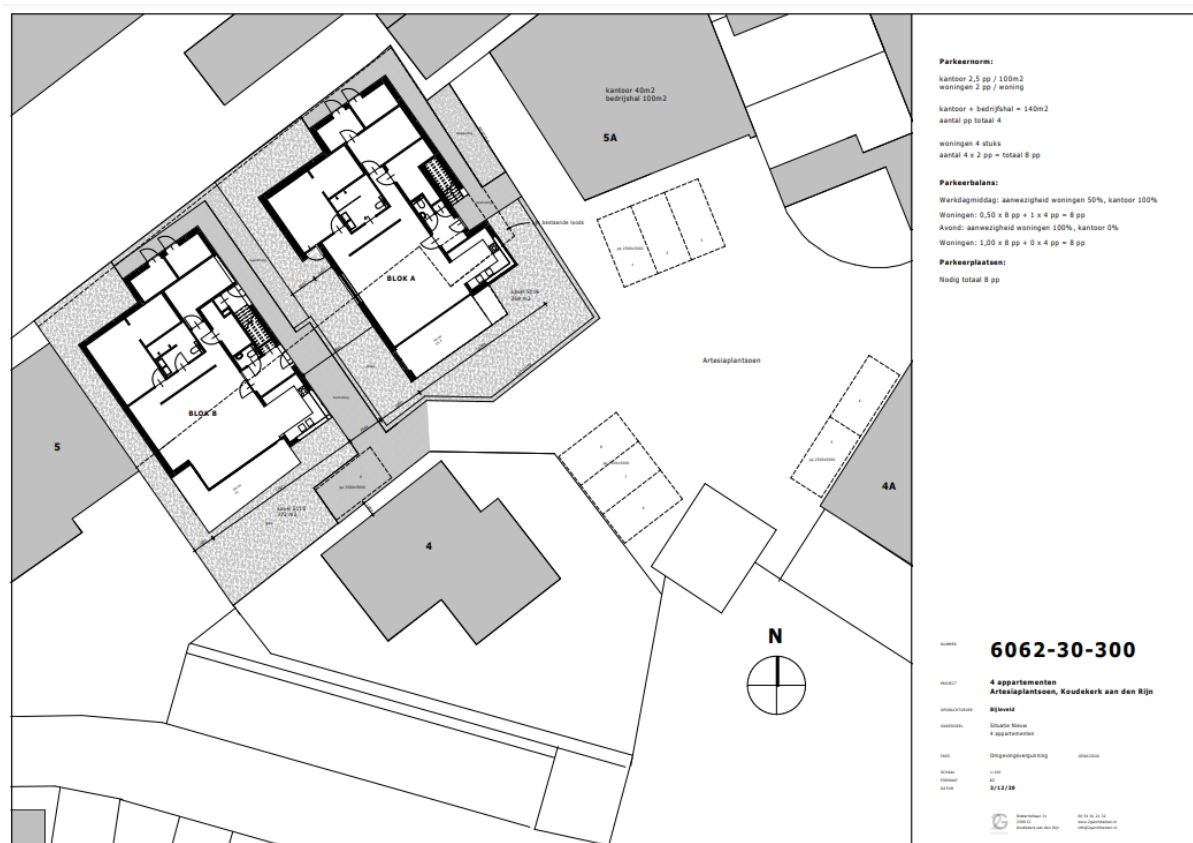
2.1. Bestaande situatie

De meeste bedrijfsbebouwing, op een kantoorgebouw na, is reeds gesloopt maar er bestaat nog een bouwrecht om deze opnieuw op te richten zolang er geen omgevingsvergunning is afgegeven voor onderhavig plan tot woningbouw, voor zover dit binnen twee jaar geschiedt. Verder is het perceel naast een basisschool gelegen, aan de rand van een woonwijk. Zoals gezegd, de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en er resteert slechts nog een kantoor.



2.2. Nieuwe situatie

Voor de nieuwe situatie verwijzen wij naar de tekeningen die zijn gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning, hieronder wordt er wel naar verwezen maar de maatvoering is onduidelijk door de schaal. De afbeeldingen dienen ter illustratie. Er worden vier appartementen opgericht verdeeld over twee bouwblokken. De hoogte van de bouwmassa's bedragen 6,34 meter.



2.3 Verkeer en parkeren

Qua parkeren wordt voldaan aan de eis van 9 parkeerplaatsen die de gemeente eist in haar parkeernotitie van 26 juni 2019 voor dit plan, welke is bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het aantal parkeerplaatsen is afgestemd met de gemeente.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
Duurzaam economisch groeipotentieel
Sterke en gezonde steden en regio's
Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De NOVI wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Eén van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggende ontwikkeling is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan. Voor het overige is geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggende ontwikkeling. De in de NOVI genoemde nationale belangen worden door de voorgenomen ontwikkelingen niet geschaad.

Bij stedelijke ontwikkelingen dient de ladder van duurzame verstedelijking (zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) te worden gemotiveerd.

Laddertoets

Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Hieronder volgt een toetsing van het planvoornemen aan de nieuwe Ladder.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Voordat getoetst wordt of een voorziene ontwikkeling 'nieuw' is, dient te worden getoetst of deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijke' ontwikkeling. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro).

Uit jurisprudentie ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling blijkt dat de omvang van de ontwikkeling in relatie tot zijn omgeving een rol speelt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

Betekenis voor het plangebied

De sloop en nieuwbouw die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan de voorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking omdat:

Deze locatie als inbreidingslocatie wordt gekenmerkt, een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied; een toename van minder dan 12 woningen op grond van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te kleinschalig is om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

3.1.1. Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is niet geheel van toepassing op dit plangebied en het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland van de provincie Zuid-Holland in werking getreden. Hierin is het ruimtelijke beleid weergegeven. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten, namelijk de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Voorts zijn operationele doelstellingen opgenomen die onderdeel uitmaken van verschillende uitvoeringsprogramma's en uitvoeringsplannen. Hieronder valt bijvoorbeeld het programma Mobiliteit.

In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities geformuleerd, die echter niet van toepassing zijn op onderhavig plan, behoudens een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Hieraan wordt voldaan doordat bedrijfsbebouwing is gesloopt en een bedrijfslocatie wordt opgeheven, nabij woningen van derden.

De provincie wil erop sturen dat de bebouwde ruimte binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied' goed wordt benut. Hieronder vallen de stedelijke agglomeratie, de kernen en linten, en de bedrijvigheid.

3.2.2. Omgevingsverordening

Zoals hiervoor reeds is weergegeven, wil de provincie bijdragen aan het beter benutten van de bestaande bebouwde ruimte. Het Besluit ruimtelijke ordening hanteert hiervoor de richtlijn die wordt genoemd als de "ladder voor duurzame verstedelijking". Hierin worden de diverse keuzes verantwoord om te komen tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is deels van toepassing op onderhavig plan, in die zin dat woningen worden toegevoegd op een locatie waar voorheen bedrijvigheid aanwezig was. De provincie zet in op aanpassen en inpassen bij transformatie. In dit geval is sprake van inpassing van de woningen in het bestaande stedelijke gebied. Het plan is niet in strijd met de richtpunten uit de kwaliteitskaart.

Omdat de ladder die het rijk gebruikte op 1 juli 2017 is gewijzigd, heeft de provincie in haar beleid de provinciale ladder niet langer voorgeschreven maar wordt verwezen naar de ladder van het rijk. Van belang hierbij is dat op dit moment een bedrijfsbestemming met buitenruimte aanwezig is in een overwegend woongebied, binnen de bebouwde kom. Het realiseren van vier appartementen is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet hoeft te worden doorlopen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van Alphen aan den Rijn is slechts beperkt van belang voor onderhavig plan. Binnen de bebouwde kom wordt een bedrijfslocatie opgeheven en worden 4 appartementen gerealiseerd. Van belang voor onderhavig plan is de ambitie om te komen tot een gedifferentieerd woonaanbod, waarbij appartementen worden toegevoegd aan de woningvoorraad die zowel voor starters als senioren geschikt zijn. Omdat in onderhavig plan appartementen worden gerealiseerd past dit binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2. Woonvisie 2021-2025

In de Woonvisie is de ambitie vastgelegd om te komen tot meer woningen, onder andere door het bouwen van appartementen. Hieraan wordt voldaan, en zodoende past het plan binnen het ambitieniveau van de gemeente Alphen aan den Rijn. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd woningaanbod. Omdat sprake is van een lopend project hoeft niet te worden bijgedragen aan het vereveningsfonds voor sociale woningbouw.

4. Milieuaspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-aspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.1.1. Milieueffectrapportage

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectenrapportage (Besluit m.e.r.). In dit besluit zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is 7 juli 2017 in werking getreden. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Beoordeling milieueffect

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden opgesteld. De ontwikkeling van 4 appartementen valt niet onder een stedelijk ontwikkelingsproject, en daarmee niet onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-plicht is niet aan de orde.

4.1.2. Geluid

Omdat sprake is van bouwen in een 30-km zone is een akoestisch onderzoek niet nodig voor wegverkeersgeluid. Aangezien de bebouwing dusdanig ver van de weg is geprojecteerd zal de voorkeurswaarde van 48 dB niet worden overschreden. Wat betreft het geluid van de school is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er significante maatregelen moeten worden getroffen om aan de geluidseisen te voldoen. Deze maatregelen zijn in het bouwplan verwerkt. Het overgebleven aannemersbedrijf betreft nog slechts een kantoor. De afstand tussen de appartementen en het kantoor is meer dan 10 meter, wat in gemengd gebied de richtafstand is. Geluid is geen beperking voor onderhavig plan.

4.1.3. Bodem

Door Grondslag is een bodemonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij de aanvraag is gevoegd. Hieruit blijkt dat de locatie nog ongeschikt is voor het toekomstige gebruik. Er hoeft geen sanering plaats te vinden in het kader van de Wet milieubeheer, omdat uit nader onderzoek is gebleken (d.d. 13 dec. 2021) dat de verontreiniging van de bodem niet meer bedraagt dan 25m³ en de verontreiniging van het bodemwater niet meer bedraagt dan 100m³. De verontreiniging bevindt zich nagenoeg volledig onder het op de locatie aanwezige hoofdgebouw op de noordoosthoek.

Door de ODMH wordt de verontreiniging gezien als een nieuw geval, waardoor deze onder de zorgplicht zo snel als redelijk mogelijk is zou moeten worden gesaneerd. De kosten hiervoor zijn echter buitenproportioneel. Voor een sanering van een olieverontreiniging van deze omvang staat normaal ongeveer één dag werk en (grof geschat) een kostenpost van €10.000 tot €30.000.

In het gunstigste geval is er een bouwkundig onderzoek nodig, waaruit blijkt dat het gebouw ter plaatse van de verontreiniging ondergraven kan worden zonder dat dit de constructie van het gebouw, of onderdelen daarvan in gevaar brengt. (als dit negatief uitvalt, is de sanering onmogelijk zonder het gebouw eerst te slopen). Daarna zou de verontreiniging vanuit de zijkant ontgraven kunnen worden. Hiervoor zijn, bovenop de normale saneringsmaatregelen, tenminste de volgende kostenposten aanwezig:

- Een aangepaste kraan die een zijwaartse ontgraving kan uitvoeren
- Een uitgegraven locatie waar de aangepaste kraan kan staan om de ontgraving uit te voeren
- Een bouwkundig expert die de invloed van de ontgraving op het gebouw actief kan monitoren
- Een op instortingsgevaar gespecialiseerd veiligheidskundige
- Materieel om het gebouw tijdens de ontgraving te stutten
- Gespecialiseerd personeel om de kraan te bedienen
- Aanvulgrond die direct lastdragend kan zijn.
- Extra schone grond zal als verontreinigd moeten worden afgevoerd, want deze graafmethode is ongeschikt voor het gescheiden ontgraven van schone en verontreinigde grond.
- De in het gebouw aanwezige vloestofdichte vloer zou opnieuw gekeurd moeten worden.
- Het tempo van deze graafmethode is dermate laag, dat de sanering vermoedelijk minstens twee weken zal duren.

De kosten voor deze aanvullende zaken zijn buitensporig. Wij beargumenteren daarom dat de snelst redelijke saneringsmogelijkheid zal zijn wanneer het bestaande gebouw gesloopt is.

4.1.4. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Onderhavig ontwikkeling zal ver onder de grenswaarde van 7.500 verkeersbewegingen blijven.

Onderhavige ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.1.5. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

4.1.6. Natuur, landschap en ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) opgenomen. Uit het stikstofonderzoek van New-Ton blijkt dat het project niet leidt tot een toevoeging van stikstof op een Natura-2000 gebied.

Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dieren- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Door Ecologie op Maat is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van verblijfplaatsen van beschermde soorten of van foerageergebied van vleermuizen of huismussen, wat tot bescherming zou moeten leiden. De bebouwing is reeds gesloopt.

4.1.7. Archeologie

Op basis van het onderzoek Transect blijkt dat in archeologisch opzicht geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen werkzaamheden. Er is een lage archeologische verwachting op het aantreffen van intacte waarden. Daarom wordt geadviseerd dat aanvullende archeologische maatregelen niet nodig zijn.

4.1.8. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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 voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Situatie

In de omgeving zijn alleen op grotere afstand bedrijven gelegen in een milieucategorie hoger dan 2, zodat er geen belemmeringen zijn voor oprichten van de woningen. Er is immers sprake van gemengd woongebied, zodat de categorie 2 kan worden teruggebracht naar de afstandsgrens van categorie 1, zodat een afstandsgrens geldt van 10 meter. Er is binnen een afstand van 10 meter geen bedrijvigheid gevestigd. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Onderhavig plan belemmert ook bedrijvigheid niet. Voor wat betreft de school is onder het kopje Geluid reeds aangegeven dat hiervoor akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden, nu de woningen binnen de richtafstand van 30 meter zijn gelegen van de school. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen moeten worden genomen in de slaapkamers. Dit is inmiddels in het bouwplan aangepast. Voorts Onderhavig plan is niet in strijd met de bedrijfszonering. Aan de Lagewaard 15 is een schapenhouderij gelegen. De afstand tussen de nieuwe woningen en de mogelijke verplaatsing van de bestaande stal bedraagt minimal 185 meter. Dit is ruim voldoende om geen geuroverlast te veroorzaken voor de nieuwe woningen.

Bedrijfszonering leidt niet tot beperkingen voor bedrijvigheid, en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.1.9. Duurzaamheid

We staan in Nederland voor ingewikkelde opgaven. Niet alleen moeten we steeds meer mensen huisvesten, ook hebben we rekening te houden met klimaatverandering en een toenemende

schaarste aan energie en grondstoffen. Waar het gaat om nieuwbouw wil de gemeente steven naar klimaat neutrale en waar mogelijk energie positieve woningen.

De woningen worden duurzaam uitgevoerd. De hiertoe benodigde BENG-berekeningen zijn correct bevonden en de Energieprestatiegebouw voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Er worden zonnepanelen op het dak gerealiseerd, en de woningen worden gasloos gebouwd.

Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van producten en grondstoffen die hernieuwbaar, biologisch afbreekbaar of herbruikbaar zijn.

De MPG is een maat voor de duurzaamheid van gebouwen, althans voor het materialengebruik.

Hoe lager de MPG hoe duurzamer een gebouw. De MPG neemt diverse duurzaamheidszaken mee, zoals het gebruik van fossiele brandstoffen die nodig zijn voor de winning, productie, het transport en gebruik van materialen en de bijdrage die dat levert aan klimaatverandering door de emissies van broeikasgassen. De MPG brengt alle manieren waarop gebouwen het milieu belasten samen in één waarde: de schaduwkosten van een materiaal. Dat zijn de kosten die we moeten maken om de schade aan het milieu door het materiaalgebruik ongedaan te maken. De maximale MPG-waarde (conform het Bouwbesluit) is € 0,80 per vierkante meter (m²) bruto vloeroppervlakte (bvo) per jaar. Er wordt met betrekking tot de eisen van het Bouwbesluit voor de MPG voldaan met het bouwplan. De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor de MilieuPrestatie Gebouw. De MPG berekening is inhoudelijk akkoord. Het gebouw voldoet aan de wettelijke eisen en door het plaatsen van zonnepanelen wordt het bouwplan ook energieneutraler.

Wat betreft duurzame mobiliteit wordt gestreefd naar zoveel mogelijk duurzaam autogebruik in de vorm van elektrische auto's, gebruik van openbaar vervoer en fietsverbindingen. Voor onderhavig project wordt getracht zoveel mogelijk hieraan te voldoen. De initiatiefnemer is hierbij echter wel afhankelijk van de gemeente en de nieuwe bewoners.

4.1.10. Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Het plan voldoet aan het beleid van de waterbeheerder omdat er geen verharding plaatsvindt die meer zal bedragen dan 500m². Watercompensatie is om die reden niet nodig.

Conclusie Water

Er is geen sprake van een toename van verharding die noopt tot watercompensatie. Het plan voldoet aan de geldende eisen van het Waterschap.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische uitvoerbaarheid.

5.2. 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, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tenzij de financiële drempel hiertoe niet wordt overschreden. Er zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Sanering van de bodem is niet nodig, zolang het kantoorgebouw niet wordt gesloopt.

5.3. Overleg omgeving

Omdat de direct aangelegen bebouwing van de initiatiefnemer zelf is, is overleg met de buurt verder niet aan de orde.