

Gemeente Waddinxveen

**Bestemmingsplan
Kanaalstraat 9, Waddinxveen**



IDN: NL.IMRO.0627.BPKanaalstraat9-0401

Datum: 13september 2010

Versie: 5

Status: vaststelling

Opsteller: W.P. Kaandorp

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.2.1 Provinciale structuurvisie	5
2.2.2 Verordening Ruimte	6
2.3 Gemeentelijk beleid	6
2.3.1 Structuurvisie	7
2.3.2 Gebiedsvisie van Bentwoud tot Brug	8
2.3.3 Verkeersvisie en mobiliteit	9
2.3.4 Duurzaam bouwen	9
2.4 Conclusie	9
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving	11
3.2 Planbeschrijving	12
3.3 Verkeer en parkeren	14
4. MILIEU EN OVERIGE ASPECTEN	15
4.1 Milieu	15
4.1.1 Milieuzonering	15
4.1.2 Geluid	16
4.1.3 Bodem	16
4.1.4 Luchtkwaliteit	16
4.1.5 Externe veiligheid	18
4.2 Watertoets	19
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.4 Flora- en fauna	24
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	25
4.5.1 Kabels en leidingen	25
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Plankaart	26
5.3 Planregels	26
5.3.1 Inleidende regels	26
5.3.2 Bestemmingsregels	26
5.3.3 Algemene regels	27
5.3.4 Overgangs- en slotregels	27
5.4 Handhaving bestemmingsplan	28
6. UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	29
BIJLAGEN	30

1. Inleiding

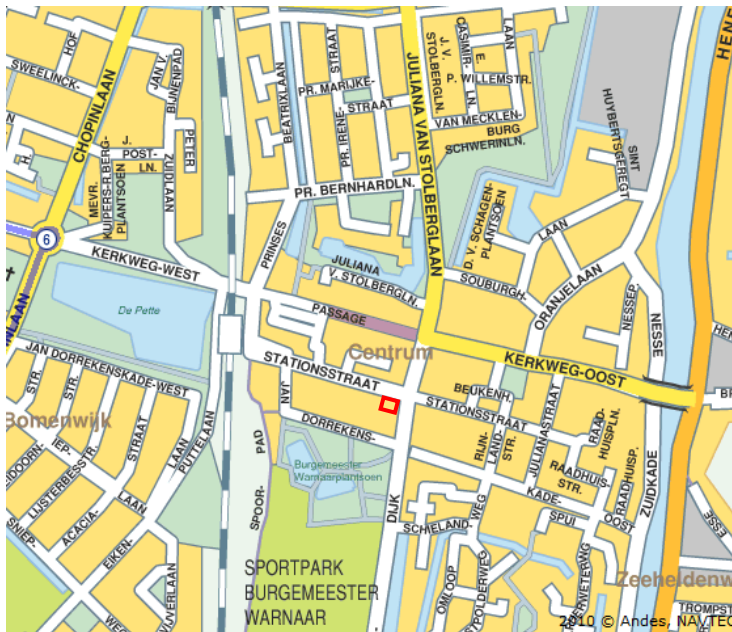
1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Kanaalstraat en de Stationsstraat staat een kantoorpand van Accountantskantoor D. van Doorn en Zn. Dit uit 1952 daterende pand is in gebruik geweest als woning met kantoorruimte. Het huidige gebouw verkeert in een bouwtechnisch slechte staat, omdat de paalfundering verrot is en scheurvorming is ontstaan. Herstel van de fundering is niet langer een verantwoorde optie, omdat de kosten niet in verhouding staan tegenover de resterende levensduur van het pand. In verband hiermede is gekozen voor nieuwbouw. Hiermee kan tevens een beperkte uitbreiding van het pand plaatsvinden.

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan “Bebouwde Kom Waddinxveen”, waarin het perceel de bestemming “Kantoordoeleinden” heeft gekregen. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om medewerking te kunnen verlenen aan deze planontwikkeling, omdat de nieuwbouw gedeeltelijk buiten het op de plankaart opgenomen bouwvlak ligt. Deze herziening maakt de voorliggende planontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Kanaalstraat en de Stationsstraat aan de Kanaalstraat 9. Aan weerszijden van het vrijstaande pand zijn twee-onder-één-kapwoningen gesitueerd. In noordelijke richting ligt het hoofdwinkelcentrum aan de Passage. Dit centrum wordt verplaatst naar het zuidelijk gelegen sportpark Burgemeester Warnaarplantsoen. In westelijke richting ligt verderop een halteplaats van de spoorlijn Gouda - Alphen aan den Rijn. In oostelijke richting ligt aan het Raadhuisplein het gemeentehuis van Waddinxveen.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor nagenoeg de gehele bebouwde kom geldt het bestemmingsplan “Bebouwde Kom Waddinxveen”. Deze herziening maakt de versnippering van regelgeving over verschillende bestemmingsplannen ongedaan. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt een

conserverend beleid. Behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit staat daarbij centraal. Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd voor “Kantoordoeleinden”. Het bouwplan is strijdig vanwege de goothoogte en bouwhoogte ter plaatse waar de huidige achteruitbouw is gesitueerd.

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Uitspraak Raad van State
Bestemmingsplan “Bebouwde Kom Waddinxveen”	23 mei 2007	29 januari 2008, kenmerk PZH-2008- 36242	-



Luchtfoto plangebied en omgeving.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor deze herziening relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de milieuaspecten, waaronder de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Waddinxveen en haar omgeving

Het noordelijke gedeelte van het grondgebied van de gemeente Waddinxveen, waaronder onderhavig plangebied, ligt binnen het Nationale Landschap het Groene Hart. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Voorts speelt het Groene Hart een belangrijke rol in het beleid dat erop gericht is om enerzijds de internationale concurrentiepositie te versterken en anderzijds het milieu en de leefbaarheid veilig te stellen.

De Zuidplaspolder is in de Nota Ruimte opgenomen als één van de twee grootschalige verstedelijkingslocaties in de Deltametropool¹. Dit gebied (in de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda) ligt in het zuidwestelijk gedeelte van de gemeente.

In verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het rijk² een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB³ vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale structuurvisie

In verband met de Wet ruimtelijke ordening hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, opgesteld. Deze komt in de plaats van de bestaande streekplannen. Voor dit plangebied is dat het streekplan Zuid-Holland Oost. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Provinciale Staten hebben de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte op 2 juli 2010 vastgesteld.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;

¹ De andere grootschalige verstedelijkingslocatie (voor de Noordvleugel van de Randstad) is Almere.

² Het document is van het ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

³ De ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

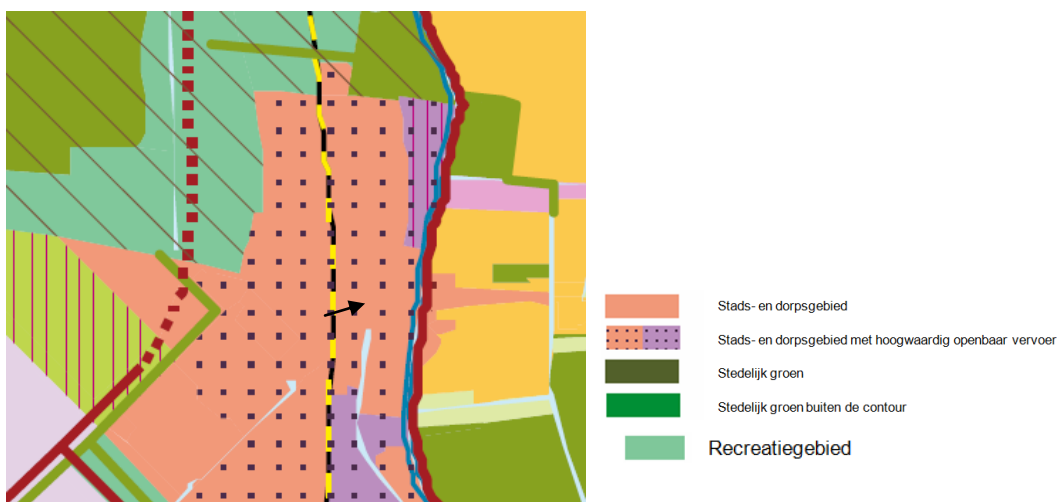
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland 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, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer'. (figuur 2).



Figuur 2: uitsnede functiekaart.

2.2.2 Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte is opgenomen dat binnen de bebouwingscontour kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging is toegestaan. Het bouwplan voldoet hieraan. Bovendien is de vestiging gelegen op circa 250 meter van de halteplaats Waddinxveen van de (toekomstige) lightrail verbinding van de RijnGouweLijn.

2.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan de Structuurvisie. In deze visie worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd. Deze beleidsuitgangspunten zullen ondermeer worden vertaald in de komende herzieningen van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. Hierna wordt ingegaan op de gebiedsvisie "Van Bentwoud tot Brug", de Verkeersvisie en duurzaam bouwen.

2.3.1 Structuurvisie

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 20 december 2006 de gemeentelijke Structuurvisie Waddinxveen 2030 vastgesteld. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Waddinxveen tot 2030 aangegeven. Het plan doet uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij ook aandacht is besteed aan sociale aspecten.

Als ruimtelijk uitgangspunt op het gebied van landschap profileert Waddinxveen zich als een gemeente op de overgang tussen stad en het Groene Hart. Behoud van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten vormt daarom een belangrijk uitgangspunt. Een belangrijk deel van de Waddinxveense woonkwaliteiten wordt bepaald door de groen- en waterstructuren binnen de bebouwde kom. Deze structuur kan worden versterkt door de aansluiting op de omringende open landschappen te verbeteren. Naast de interne groenstructuur wordt de kwaliteit van het wonen in Waddinxveen voor een belangrijk deel gedragen door de kleinschalige opzet van de wijken en buurten. Mensen voelen zich er thuis vanwege de 'menselijke' maat, de aanwezige voorzieningen en het feit dat ze hun buurten kennen.

De planlocatie is gelegen in de centrumzone nabij het Passagegebied (figuur 3). Dit is één van de zes strategische opgaven in de gemeente. De gemeente heeft ervoor gekozen om het hoofdwinkelcentrum te verplaatsen naar het voormalige voetbalcomplex van Be Fair in het Burgemeester Warnaarplantsoen. Het Passagegebied kan worden ontwikkeld voor woningen en voorzieningen. Vestiging (feitelijk handhaving) van een kantoor, voorzieningen en/ of woningen is in overeenstemming met de doelstellingen van de structuurvisie.

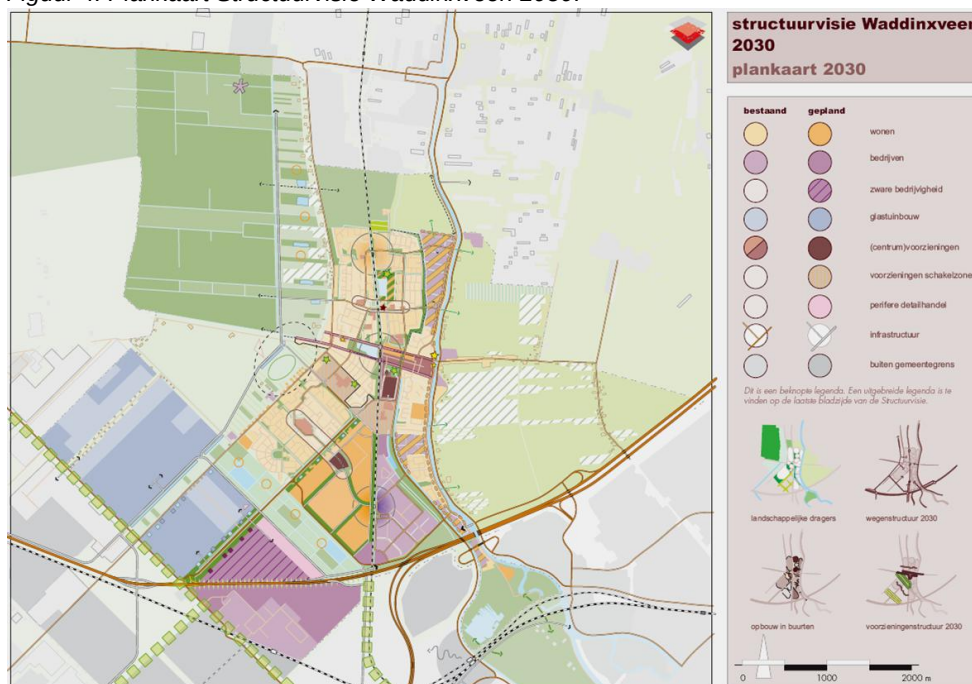


Figuur 3: Centrumzone.

In de Structuurvisie zijn uitgangspunten opgenomen voor een uitwerking van de strategische opgave van stedelijke vernieuwing in het gebied van Station tot Brug. Deze zijn nader uitgewerkt in de gebiedsvisie "Van Bentwoud tot Brug".

In de kaart uit de Structuurvisie 2030 (figuur 4) is het plangebied aangeduid als historisch en nieuw centrum; concentratiegebied winkel- en uitgaansvoorzieningen.

Figuur 4: Plankaart Structuurvisie Waddinxveen 2030.



2.3.2 Gebiedsvisie van Bentwoud tot Brug

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft als uitwerking op de structuurvisie op 11 november 2009 de gebiedsvisie "van Bentwoud tot Brug" vastgesteld. Dit gebied zal als gevolg van de bouw van het nieuwe centrum in de nabije toekomst een transformatie ondergaan. De gebiedsvisie 'van Bentwoud tot Brug' presenteert op hoofdlijnen het gewenste toekomstbeeld en de ontwikkelingsrichting voor het gebied.

De gebiedsvisie "van Bentwoud tot Brug" is een gemeentelijk ambitie- en opgavendocument. De visie beschrijft een nieuw wenkend perspectief voor de lange(re) termijn. Voor de verschillende onderscheiden deelgebieden in het plangebied zijn hiervoor de knelpunten benoemd, de kwaliteiten beschreven en de kansen voor een kwaliteitsimpuls verkend en in de gebiedsvisie opgenomen. Het document vormt een toetsingskader voor de ontwikkelingen, die binnen het plangebied zullen plaatsvinden. Op de visiekaart (zie figuur 5) ligt het plangebied tussen de ladderstructuur van de Kerkweg Oost/ Passage/ Kerkweg West en de Jan Dorrekensgade.

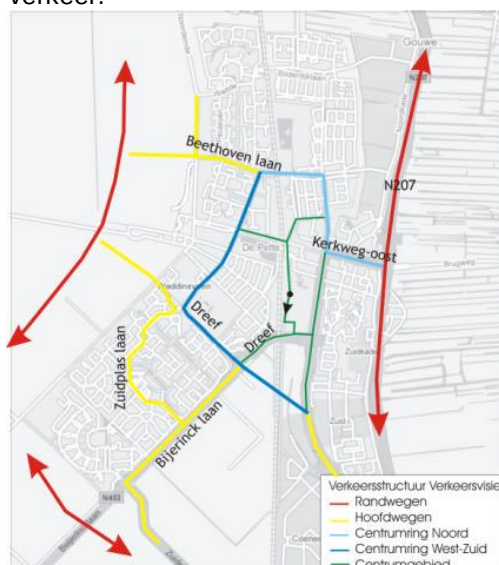
De planlocatie is gelegen in het deelgebied 'Centrum en Vervoersknoop'. De kansen voor de omgeving van de zuidzijde van de voormalige Passage zijn in algemene zin beschreven. De planlocatie op de hoek Kanaalstraat en Stationsstraat is niet specifiek benoemd. In algemene zin kan worden gesteld dat de Stationsstraat een belangrijke route is tussen het station Waddinxveen en het gemeentehuis. Aan weerszijden van de straat bevinden zich voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen met twee bouwlagen en een kap. Sprake is van een heldere ruimtelijke structuur. Er is sprake van blokken bebouwing met hun lengterichting langs de straat met hun entree gericht op de straat. De nieuwbouwontwikkeling op de planlocatie past binnen de visie, zowel voor wat stedenbouwkundige inpassing op deze hoeklocatie als qua functiemogelijkheden tussen het oude en nieuwe centrum.



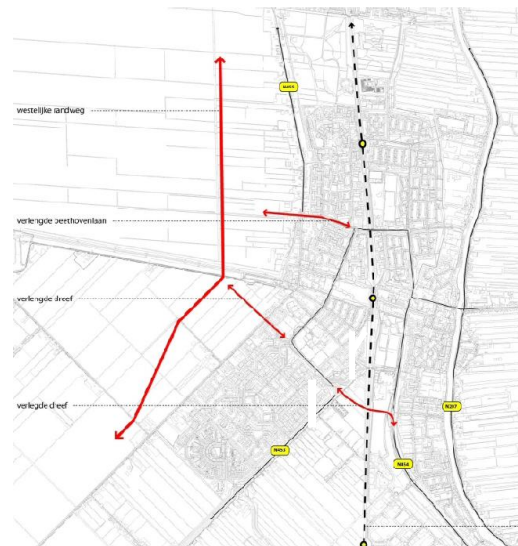
Figuur 5: Uitsnede oostelijk deel visiekaart "van Bentwoud tot Brug".

2.3.3 Verkeersvisie en mobiliteit

De verkeersvisie Waddinxveen (raad februari 2006) geeft aan hoe de gemeente Waddinxveen de komende jaren het verkeersbeleid vorm gaat geven. Het belangrijkste doel van het verkeersbeleid de komende jaren is het buiten Waddinxveen omleiden van verkeer dat geen herkomst of bestemming in Waddinxveen heeft. Daardoor ontstaat ruimte op de wegen in Waddinxveen om de verkeersgroei als gevolg van onder andere de projecten Triangel en het nieuwe centrum op te kunnen vangen. Tegelijkertijd ontstaat ook ruimte om het grootste knelpunt in Waddinxveen op te lossen: het kruispunt Kanaalstraat, Juliana van Stolberglaan en Kerkweg-Oost. De maatregelen die in de verkeersvisie worden voorgesteld zijn verdeeld in korte termijn maatregelen (2006-2013), middellange termijn maatregelen (2013-2018) en lange termijn maatregelen (na 2018). De termijnen zijn gekoppeld aan belangrijke ontwikkelingen binnen en buiten Waddinxveen. Op de lange termijn is de nieuwe Westelijke Randweg onmisbaar voor Waddinxveen. Deze weg vormt een onderdeel van ontwikkelingsplannen in het kader van het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas. Vooruitlopend op de Westelijke Randweg wordt een bypass aangelegd (zie figuur 7). Deze bypass geeft hoofdzakelijk verlichting van de verkeersdruk op de Esdoornlaan en Chopinlaan en maakt het mogelijk om verkeer weg te drukken uit de kern van Waddinxveen die zo kan worden verlost van doorgaand verkeer.



Figuur 6: Gewenste verkeersstructuur Verkeersvisie.



Figuur 7: Bypass (middellange termijn).

De verkeersvisie zelf is geen besluit tot aanleg van wegen, maar een besluit om een scheiding aan te brengen tussen verkeer met en zonder herkomst of bestemming in Waddinxveen. Voor elk van de maatregelen in de verkeersvisie zal een separaat besluitvormingstraject gevolgd moeten worden, voordat tot uitvoering kan worden overgegaan.

2.3.4 Duurzaam bouwen

In november 1996 werd de intentieverklaring Duurzame Woningbouw Midden-Holland ondertekend door onder meer alle gemeente binnen het gebied van het Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland. Met deze verklaring zijn afspraken gemaakt tussen gemeenten en marktpartijen over de wijze waarop aandacht wordt gegeven aan duurzame maatregelen bij nieuwbouw. Het initiatief daarvoor ligt bij de opdrachtgever. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de uitvoering zal plaatsvinden overeenkomstig alle vaste en kostenneutrale maatregelen en tenminste 30% van de variabele (niet-kostenneutrale) maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen – Utiliteitsbouw en Nieuwbouw woningen.

2.4 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat deze herziening van het bestemmingsplan, die een herontwikkeling mogelijk maakt, in overeenstemming is met het

rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

Het bouwplan is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie en de ontwerp Verordening Ruimte, omdat de locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour en het kantoor niet groter is dan 1.000 m².

De planontwikkeling op onderhavige locatie past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn minimaal. De gevraagde uitbreiding is in overeenstemming met de Structuurvisie en de gebiedsvisie "van Bentwoud tot Brug".

3. Planbeschrijving

3.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving

De naam Waddinxveen is mogelijk afgeleid van een persoonsnaam; een andere verklaring is een aanduiding voor water, afgeleid van wadde. De oudste vermelding van de naam Waddinxveen dateert uit 1233 en beschrijft de omvang van een gebied dat ter ontginning wordt uitgegeven, langs de Gouwe, ongeveer vanaf de Dorrekensgade tot de Nesse. Dit is de kern van het latere ambacht Zuid-Waddinxveen. Elf jaar later wordt iets ten noorden hiervan het gebied Poeliën (of Peuliën) ter ontginning beschikbaar gesteld, als apart rechtsgebied: de kern van het latere ambacht Noord-Waddinxveen. In de 13e eeuw ontstaan nog vier andere ambachten op het grondgebied van de huidige gemeente Waddinxveen: Groensvoorde, het gerecht van Zevenhuizen, het Hubertsgerecht en Snijdelwijk. In de 14e eeuw blijkt de kerkelijke parochie Waddinxveen alle zes ambachten te omvatten; de stichting van de eerste kerk zal rond 1400 hebben plaatsgevonden, aan de zuidzijde van de Kerkweg. Later is "het gerecht van Zevenhuizen" tot het ambacht Bloemendaal gaan behoren, zodat dat dorp zich voor een klein gedeelte aan de westzijde van de Gouwe uitstrekte. Juist op dat gebied werd de kerk uitgebreid, die voortaan als parochiekerk van Waddinxveen en Bloemendaal werd aangeduid.

Het perceel aan de Kanaalstraat en de Stationsstraat ligt aan de doorgaande weg tussen het oude en nieuw te bouwen centrum. In de directe nabijheid van het pand zijn voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen gelegen. Verderop in noordelijke richting ligt het bestaande centrum. Ook schuin tegenover het kantoorpand (in noordoostelijke richting) zijn winkels en een reisbureau gevestigd.

Het huidige winkelcentrum in de Passage.



De nieuwe centrumlocatie achter de kinderboerderij.



De Kanaalstraat, gezien vanaf de planlocatie. Rechts het reisbureau en verderop winkels.



Rechts de planlocatie en links het reisbureau vanuit een ander perspectief.

3.2 Planbeschrijving

Het plangebied is groot circa 674 m² (kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie D, nrs. 1793 en 2979). Op het perceel is een kantoor gevestigd. Het huidige gebouw heeft een hoogte van twee bouwlagen met kap. Het gebouw dateert uit 1952. Vroeger was hier een woning met kantoorruimte (Nutsspaarbank). In 1992 is een achteruitbouw in één bouwlaag gerealiseerd. Het perceel is ten zuiden en westen van het gebouw voorzien van verharding met circa 8 parkeerplaatsen. Het gebied kan worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied in het centrum van de gemeente.

De (stedenbouwkundige) uitgangspunten zijn in algemene zin vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Deze worden gerespecteerd met dien verstande dat de in 1992 gerealiseerde achteruitbouw na sloop bij het hoofdgebouw wordt betrokken met dezelfde goot- en bouwhoogte. Hierdoor ontstaat één geheel dat past binnen de ritmiek van de naastgelegen woonbebouwing aan de Stationsstraat. Feitelijk krijgt het nieuwe hoofdgebouw op dit hoekperceel een mooi accent met twee voorgevels die op de straatwanden zijn georiënteerd.

Omdat dit gebouw gelegen is in een woonwijk is als bouwstructuur gekozen voor kleinschaligheid die aansluit bij de huidige woningbouw. Zo hebben alle panden op de kruising Stationsstraat – Kanaalstraat een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de Stationsstraat loopt. Het ontwerp volgt deze gedachte: het pand staat met de kopgevel naar de Kanaalstraat. Het kantoorgebouw vormt zo een architectonische eenheid met de bestaande bebouwing met een eigentijdse uitstraling. De materialisering volgt de in de Kanaalstraat voorkomende paarsbruine gevelsteen en de leigrijze dakbedekking. Qua architectuur verwijzen de geledingen in het volume naar de plattegrond met de centrale hal.

Het kantoorpand gezien vanaf de Kanaalstraat.



De naastgelegen twee-onder-één-kapwoningen aan de Stationsstraat.



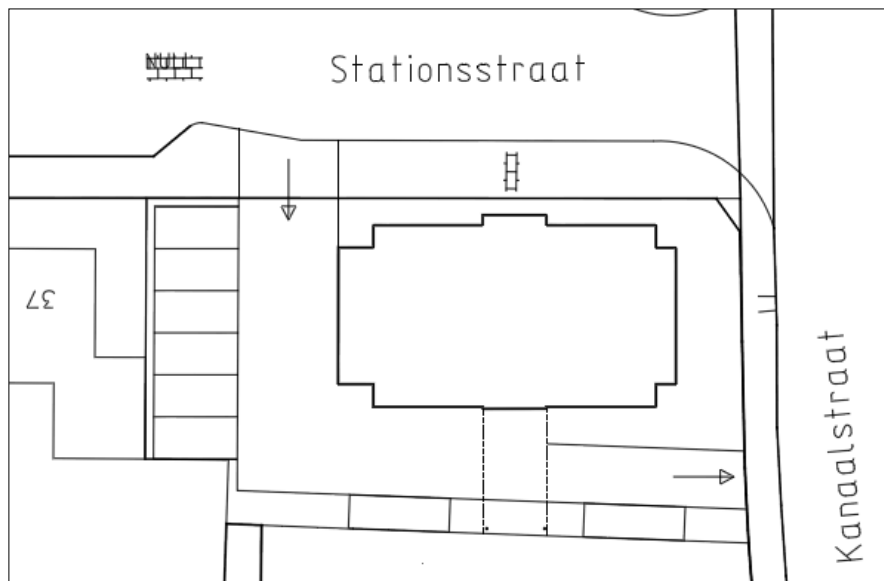
De zuidzijde van het kantoor met ingang.



De entree en binnenplaats met parkeerterrein.

De bouwhoogte van de nieuwbouw is afgerond 11 meter, terwijl de goothoogte afgerond 7 meter is. De bestaande te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van 156 m². Het nieuw te bebouwen kantoor neemt in oppervlakte in geringe toe tot in totaal 192 m². Voor meer

informatie wordt kortheidshalve verwezen naar de bij de bouwaanvraag behorende bouw- en situatietekening. Hieronder zijn enkele impressietekeningen opgenomen.



Nieuwe situatie.



Nieuwe voorgevel Stationsstraat.



Nieuwe voorgevel Kanaalstraat.

3.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Waddinxveen. Via de Kanaalstraat/ Kanaaldijk wordt aangetakt op de Beijerincklaan (N453). Via deze weg kan men naar de rijksweg A12 rijden. De Kanaaldijk (N454) vormt de verbinding naar de Krimpenerwaard en rijksweg A20. In noordelijke richting wordt het gebied via de Juliana van Stolberglaan en de Kerkweg-Oost ontsloten naar de N207 (route Gouda – Alphen aan den Rijn - Leimuiden (rijksweg A4)).

De planlocatie is ook uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Zo is er op de nabij de planlocatie aan de Kanaalweg een bushalte met busverbindingen naar Gouda, Rotterdam en Leiden. Op circa 250 meter afstand bevindt zich voorts een NS-station (spoorverbinding Gouda-Alphen aan den Rijn). Deze spoorverbinding wordt omgezet in een light-railverbinding, de RijnGouwelijn, tussen Gouda, Alphen aan den Rijn, Leiden en Noordwijk.



Het station van Waddinxveen centrum.



Stationsstraat vanaf station. Het gemeentehuis is op de achtergrond nog zichtbaar.

Parkeren

De (te continueren) functie betreft een kantoor zonder baliefunctie in het centrum. Het aantal parkeerplaatsen is in de praktijk tot nu toe ruim voldoende gebleken, omdat in het kantoor tijdens kantooruren ongeveer zes personen werken, waarvan er gemiddeld twee met de fiets komen. In de nieuwe situatie wordt dat niet anders. Het aantal werknemers zal namelijk niet toenemen. Als regel vindt bovendien niet meer dan één bespreking met gemiddeld twee klanten gelijktijdig plaats. Voorts vindt een deel van de werkzaamheden op locatie bij cliënten plaats. In uitzonderingsgevallen kan eventueel worden uitgeweken naar de Stationsstraat, waar overdag voldoende plaatsen beschikbaar zijn. Daarnaast wordt ruimte vrijgehouden voor stalling van fietsen. De acht parkeerplaatsen liggen aan de zuid- en westzijde van het gebouw. Deze zijn bereikbaar vanaf de oprit vanaf de Kanaalstraat en de Stationsstraat.



Het kantoorgebouw vanaf de Stationsstraat met inrit naar het binnenterrein.

4. Milieu en overige aspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. De onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de vervangende nieuwbouw.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Het plangebied bestaat alleen uit een ter plaatse gevestigd kantoor op de hoek van de Kanaalstraat en de Stationsstraat van Accountantskantoor D. van Doorn en Zn. De huidige bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwoontwikkeling.

Op de aangrenzende percelen aan de Kanaalstraat en de Stationsstraat zijn woningen gelegen. Diagonaal tegenover het pand is een reisbureau gevestigd. Voorts zijn verderop schuin tegenover de planlocatie in noordoostelijke richting enkele winkels gevestigd. Deze inrichtingen vallen vanaf 1 januari 2008 onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit). Het gebied kan worden beschouwd als een gebied met functiemenging in de dorpskern langs een stedelijke toegangsweg, waar bewust functiemenging wordt nagestreefd.

In de lijst voor functiemenging van de VNG brochure is gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene lijst. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. Zakelijke dienstverlening en kantoren vallen onder de noemer A. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

De bedrijfsmatige activiteiten vormen mitsdien geen belemmering voor de nabij gelegen functies, omdat het (vrijstaande) kantoor - ook in de nieuwe situatie kan blijven voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit. Vanuit de Wet milieubeheer bestaan er derhalve geen bezwaren zijn tegen realisatie van deze planontwikkeling.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de nabijgelegen functies.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De functies kantoren en dienstverlening vallen niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaaï. Het leefklimaat wordt voorts niet nadelig beïnvloed.

Spoor- en industrielawaaï

Bij de vaststelling of herziening van een ruimtelijk plan dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen ter bepaling van de geluidsbelasting. Deze spoorwegen hebben een door de Minister vastgestelde zone. Binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. De zone van de spoorlijn Gouda – Alphen aan den Rijn (traject 521) ter hoogte van het plangebied bedraagt 100 meter. Het plangebied valt buiten deze zone. Voorts ligt er in de nabijheid van het plangebied geen (gezoneerd) industrieterrein.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die deze bestemmingsplanherziening mogelijk maakt.

4.1.3 Bodem

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een historisch milieukundig bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 uitgevoerd door UDM West B.V. te Zoetermeer (rapport van 15 januari 2010, met projectnummer 10020005). Het rapport is bijgevoegd (bijlage 1). Uit de resultaten hiervan valt het volgende af te leiden

Op de zuidelijke perceelsgrens bevindt zich een gedempte sloot, waarin in 2005 een betonnen riolering is gelegd. Ter plaatse van de gedempte sloot en de te slopen garage zal een parkeerterrein worden aangelegd. Het huidige kantoor zal op dezelfde locatie worden teruggebouwd met een iets groter bouwblok. Het perceel kan ter plaatse van de nieuwbouw als onverdacht kan worden aangemerkt. Er bestaat derhalve geen aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Doorwerking planinitiatief

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en andere stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen.

Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden en plandrempels.

Tabel 1: Grenswaarden en plandrempels

Stof	Type norm	Grenswaarden		Plandrempel NO ₂		
		Max. aantal overschrijdingen per jaar	Concentratie (µg/m ³)	Jaartal	Jaargem. (µg/m ³)	Uurgem. (µg/m ³)
NO ₂	Jaargemiddelde		40	2007	46	230
				2008	44	220
	Uurgemiddelde	18	200	2009	42	210
PM ₁₀	Jaargemiddelde		40			
	24-uurgemiddelde	35	50			
Benzeen	Jaargemiddelde		5			
SO ₂	24-uurgemiddelde	3	125			
	Uurgemiddelde	24	350			
CO	8-uurgemiddelde		10.000			
Lood	Jaargemiddelde		0,5			

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven⁴.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de

⁴ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Stcrt. 2007, 218).

mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Project is NIBM

Het plan omvat de realisatie van een kantoor (vervangende nieuwbouw). Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De planontwikkeling valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

De Gouwe is op ruim 450 meter gelegen van het plangebied. Deze waterweg is in de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland opgenomen als hoofdvaarweg. Op de Gouwe worden slechts transporten van dieselolie genoemd. Op basis daarvan is de vaarroute niet opgenomen als gevaarlijke stoffen en vormt derhalve geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

De spoorlijn Alphen aan den Rijn – Gouda ligt op een afstand van ruim 250 meter van het plangebied. Over deze lijn vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen. Evenmin is transport van gevaarlijke stoffen over de Kanaalstraat toegestaan, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt als vigerende wetgeving de circulaire

buisleidingen uit 1984. Op dit moment wordt de circulaire herzien door het RIVM.

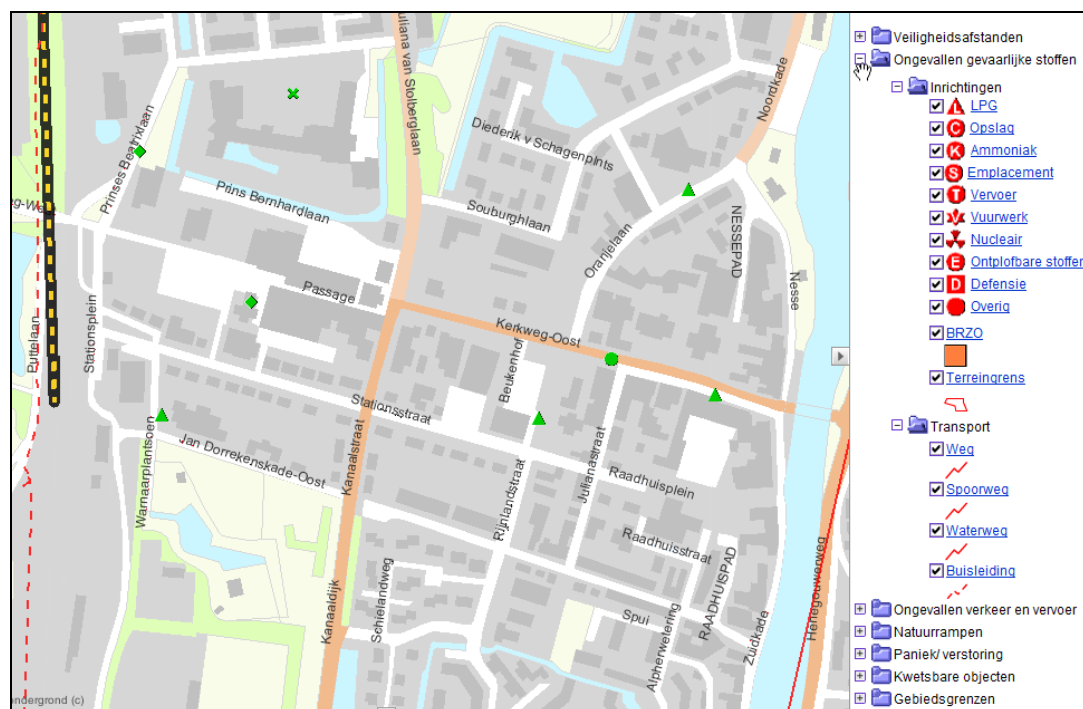
Er ligt in de nabijheid van het plangebied (binnen ruim 250 meter) geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het perceel (binnen een straal van 300 meter) zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart zijn in de directe omgeving binnen een straal van 300 meter) van de Kanaalstraat/ hoek Stationsstraat geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied.

4.2 Watertoets

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

In het Kabinetstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21e eeuw (2000) heeft het Rijk het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en waterkwaliteit en ecologie (KRW), en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Onder regie van de provincie is door de waterbeheerder de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003) opgesteld. Hierin is een ruimtelijke invulling gegeven aan de wateropgave van WB21.

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleid hoogheemraadschap Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid (de *voorkeursvolgorde* uit Wm art 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren wordt getransporteerd.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden

aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld middels controleputjes op de erfgrans);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel

te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van het hoogheemraadschap.

Het hoogheemraadschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21^{ste} eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert het hoogheemraadschap de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Beschrijving watersysteem⁵

Het plangebied maakt waterstaatkundig onderdeel uit van de Vooroschepolder. Deze polder kent een landelijk gebied en een stedelijk gebied. De wateropgave binnen de bestaande wijken wordt de binnenkort inzichtelijk gemaakt in het in voorbereiding zijnde Waterplan, dat gezamenlijk met de gemeente Boskoop wordt opgesteld.

Voor het stedelijke gebied van de Vooroschepolder is door het Algemeen Bestuur van het voormalige Waterschap Meer en Woude bij besluit van 29 oktober 1991 een waterpeil vastgesteld van NAP – 2.38 m. Door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is dit besluit op 16 juli 1992 goedgekeurd. voorzien.

De Vooroschepolder wordt sinds eind 2003 bemalen door het nieuwe gemaal 't Lege End. Dit geautomatiseerde gemaal heeft een elektrisch aangedreven pomp met een capaciteit van 20 m³/minuut. Het water wordt via de voorboezem van gemaal De Omringdijk uitgeslagen op de Gouwe.

Knelpunten en mogelijke oplossingen

Binnen het peilvak zijn twee knelpunten te benoemen: het lekriool aan het Noordeinde en de waterhuishouding nabij de Jan Dorrekensgade. Deze knelpunten zijn kwantitatief en/of kwalitatief van aard. Het knelpunt in de omgeving bij de Jan Dorrekensgade wordt veroorzaakt door woningen in dit gebied, welke nog niet zijn onderheid. Hiervoor moet het waterpeil op het streefpeil van NAP – 2.38 m worden gehouden ten behoeve van deze funderingen. Dit geeft echter problemen bij een aantal lager gelegen woningen. Om dit allemaal in goede banen te leiden is een ingewikkeld systeem van lekriolen en overstorten in dit gebied gerealiseerd. Dit maakt het watersysteem op deze locatie erg kwetsbaar. Dit probleem is niet oplosbaar, door de blijvende aanwezigheid van niet onderheide woningen. Met betrekking tot de waterbergingscapaciteit in dit peilgebied zijn berekeningen uitgevoerd, waarbij dezelfde uitgangspunten als bij Polder De Noordplas, peilvak 25K zijn gehanteerd. Hieruit blijkt dat de waterbergingscapaciteit in dit gebied op orde is.

Het plan zelf is gelegen in een kwelgevoelige polder. In kwelgevoelige polders zijn ontgravingen of bemalingen (zoals ten behoeve van kelders) niet altijd gewenst gezien de toename van nutriëntrijk zoute of zuurstofarme kwel. Ook is het van belang dat bij ontgravingen of bemalingen wordt gekeken naar opbarstveiligheid. In kwelgevoelige gebieden kan de bodem opbarsten als er voor werken wordt ontgraven en/of bemalen. Voor deze werkzaamheden zal tijdig een vergunning worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is nagenoeg helemaal verhard. Naast de bebouwing is het erf verhard voor het parkeren van auto's. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Initiatiefnemer heeft vooroverleg gehad met het hoogheemraadschap van Rijnland. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 10% water te worden gecompenseerd, wanneer meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak

⁵ Informatie overgenomen uit bestemmingsplan Bebouwde Kom Waddinxveen.

wordt aangelegd. In de bestaande situatie is het bebouwd oppervlak 156 m². Na realisatie van de nieuwbouw zal het verhard oppervlak toenemen met 36 m². Mitsdien is het graven van vervangend water niet nodig.

De nieuwbouw zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt weliswaar toe, maar het regenwater wordt rechtstreeks naar het oppervlaktewater geleid.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten.



Figuur 9: Kaart combineerde waarden provincie Zuid-Holland.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een

lage trefkans op archeologische sporen tot en met de vroege middeleeuwen is (figuur 9). Vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde is hier geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wanneer onverhoopt tijdens het bouwrijp maken toch archeologische sporen worden gevonden, dan zullen verdere bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

Het bestaande pand van 1952 heeft geen cultuurhistorische waarden. Evenmin komt deze bebouwing voor op de inventarisatielijst van de Provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

Conclusie

Vanwege de lage trefkans op archeologische sporen en het feit dat de locatie niet tot een oude dorpskern behoort, hoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Als er tijdens werkzaamheden toch onverwachts archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze gemeld te worden bij een bevoegde instantie.

4.4 Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van de geplande nieuwbouw.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van een kantoor, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

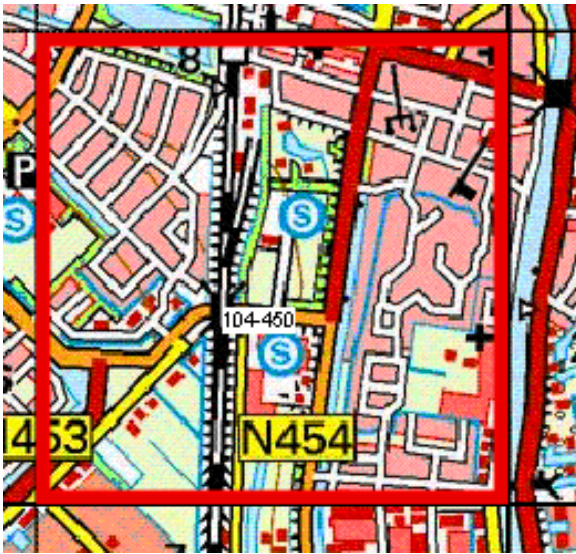
1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Het plangebied ligt in kilometervlak met de Amerfoortse coördinaten 104 en 450 (figuur 10). Het plangebied ligt midden in de bebouwde kom. Rondom is het gebied bebouwd met nagenoeg woonbebouwing. De langs de wegen aanwezige bomen zullen niet worden aangetast. Na het raadplegen van het Natuurloket en diverse internetsites kan worden gesteld dat -hoewel het hok zelf niet goed is onderzocht- met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid er geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden ter plaatse van de ontwikkellocatie aanwezig zijn, omdat het plangebied volledig is gecultiveerd. Mitsdien is een natuurtoets achterwege gelaten.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Voorafgaand aan de sloop- en bouwactiviteiten zal daarom een

inventarisatie worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en overige soorten. Wanneer onverhoopt toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.



Figuur 10: Kilometerhok X: 104/ Y: 450 (bron www.natuurloket.nl.)

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwontwikkeling, wanneer er voorafgaand aan de sloop- en bouwactiviteiten een inventarisatie wordt uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en overige soorten.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen watertransportleidingen en gastransportleidingen. Wel ligt ten zuiden van de bebouwing een lekriool. Op dit riool is geen bebouwing toegestaan. Een beschermende regeling is hiervoor, evenals in de bestaande planologische situatie, niet nodig.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Plankaart

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de goothoogte, hoogte en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Kantoor

De op de kaart voor 'Kantoor' aangeduide gronden zijn bestemd voor kantoordoeleinden. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de

toegestane hoogte van de hoofdgebouwen, de minimale breedte van een hoofdgebouw en de afstand tot zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Met betrekking tot de situering van het hoofdgebouw is op de plankaart het bouwvlak ingetekend, waarin het hoofdgebouw is gesitueerd.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. Lid 5.2 bevat de zogenaamde "toverformule", door middel waarvan ontheffing van de algemene gebruiksverboden kan worden verleend.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

Het artikel 'Algemene ontheffingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door Burgemeester en Wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht. Aan toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de ontheffingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen en verschuivingen van bestemmingsgrenzen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

Artikel 8 Algemene procedureregels

In de 'Algemene procedureregels' is voor ontheffingen een procedure opgenomen dat het ontwerpbesluit eerst vier weken ter inzage ligt.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 9 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 10 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft tussen eind januari 2010 en 12 maart 2010 het planvoornemen gecommuniceerd met de bewoners/ eigenaren van het percelen Kanaalstraat 11 en 13, Stationsstraat 37, 41, 30, 32, 34 en 36. Aan hen is het plan voorgelegd en verzocht aan te geven of zij hiertegen bezwaren hebben, zodat bekeken kan worden of hiermee rekening kan worden gehouden. Geen van de betrokkenen heeft hierna kenbaar gemaakt dat dit het geval is. Hieruit kan worden opgemaakt dat er draagvlak is voor de nieuwbouw van het kantoorgebouw.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. VROM inspectie, regio Zuid-West;
3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

De instanties als genoemd onder nummer 1 en 2 deelden mede dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De instantie als genoemd onder nummer 3 heeft een positief wateradvies gegeven. Wel is verzocht om het beleid van het hoogheemraadschap met betrekking tot het Waterbeheerplan en de Keur en Beleidsregels te actualiseren. Ook is een paragraaf opgenomen over de voorkeursvolgorde voor Afvalwater en zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater. Hieraan is tegemoet gekomen. Hoofdstuk 4.2 van de plantoelichting is hierop aangepast.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Historisch bodemonderzoek d.d. 15 januari 2010 van UDM West B.V. te Zoetermeer.