

Gemeente Waddinxveen

Ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van een bedrijfswoning aan de Oranjelaan 9 in Waddinxveen



Planlocatie aan Oranjelaan 9.

IDN NL.IMRO.0627.OVOranjelaan9-0401

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	10 juni 2014	1e concept
Ontwerp	16 juni 2014	1 ^e versie
Vastgesteld	7 januari 2015	1 ^e versie

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing	4
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).....	6
2.1.2 AMvB Ruimte (2011)	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Visie op Zuid-Holland	7
2.2.2 Verordening Ruimte.....	8
2.3 Regionaal beleid	9
2.3.1 Regionale Agenda Wonen.....	9
2.4 Gemeentelijk beleid	9
2.4.1 Structuurvisie Waddinxveen 2030	9
2.4.2 Gebiedsvisie van Bentwoud tot Brug.....	10
2.4.3 Woonvisie en woningbouwprogrammering	11
2.4.4 Welstandsbeleid	12
2.5 Conclusie	12
3. Beschrijving plangebied.....	14
3.1 Ruimtelijke en functionele beschrijving plangebied en (directe) omgeving	14
3.2 Bestaande situatie	14
3.3 Nieuwe situatie	14
3.4 Verkeer en parkeren.....	15
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Milieu	16
4.1.1 M.E.R.....	16
4.1.2 Milieuzonering.....	17
4.1.3 Geluid	18
4.1.4 Bodem	18
4.1.5 Luchtkwaliteit	19
4.1.6 Externe Veiligheid.....	20
4.2 Water	21
4.3 Archeologie.....	24
4.4 Flora- en fauna	25
5. Beoordeling afwijking bestemmingsplan	27
5.1 Algemeen.....	27
5.2 Boordeling verzoek aan gemeentelijk beleid	27
5.3 Toetsing provinciale beleidsregels	27
5.4 Conclusie	27
6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg.....	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.3 Overleg met overheidsinstanties	28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oranjelaan 9 in Waddinxveen was jarenlang drukkerij Veldwijk (later Veldwijk-Van Loon Grafische Bedrijven BV) gevestigd, die onder andere het Weekblad voor Waddinxveen heeft verzorgd. In 2010 heeft het bedrijf een langdurige samenwerkingsovereenkomst gesloten met drukkerij Twigt Grafisch Facilitair te Waddinxveen. De bundeling van krachten heeft ertoe geleid dat het de nieuwe drukkerijwerkzaamheden in 2013 zijn gecentraliseerd op één locatie op het bedrijventerrein Coenecoop in Waddinxveen. Het achtergebleven pand aan de Oranjelaan 9 is dit voorjaar bij openbare inschrijving verkocht.

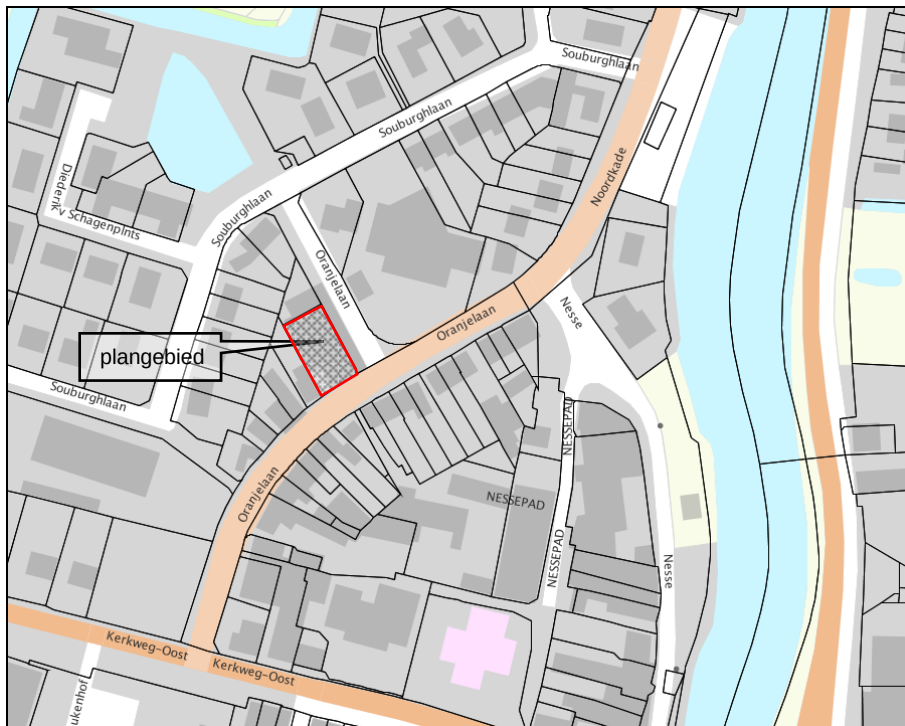
De nieuwe eigenaar wenst op de begane grond een groothandel in horeca-apparatuur te vestigen. Daarnaast heeft hij de uitdrukkelijke wens om op de bovenverdieping een bedrijfswoning mogelijk te maken overeenkomstig de vroegere situatie. Deze laatstgenoemde functiewijziging is in strijd met het thans geldende bestemmingsplan. De gevraagde bovenwoning is goed inpasbaar in deze overwegende woonbuurt met nagenoeg alleen maar rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen in twee bouwlagen. De aanvraag is in strijd met de gebruiksvoorschriften, omdat een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Om hieraan medewerking te verlenen is een planologische procedure noodzakelijk. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing hiervoor om het oprichten van een bedrijfswoning op de bovenverdieping aan de Oranjelaan 9 te Waddinxveen mogelijk te maken.

Naam initiatiefnemer: de heer A. Yilmaz te Utrecht
Locatie: Oranjelaan 9, Waddinxveen
Kadastrale gegevens: gemeente Waddinxveen, sectie B, nummer 6330.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van het centrum aan de Oranjelaan 9 in Waddinxveen. Aan de noordwestzijde en zuidwestzijde staan woningen. Aan de overzijde van de Oranjelaan ligt noordoostelijk hiervan op nummer 3 de Koning Willem-Alexanderschool, een basisschool voor Protestants/Christelijk onderwijs. In figuur 1 is een situatietekening opgenomen.



Figuur 1: plattegrond omgeving planlocatie.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	AB RvS
Bestemmingsplan "Bebouwde kom Waddinxveen"	23 mei 2007	29 januari 2008, kenmerk PZH-2008-36242	-

Voor dit bestemmingsplan geldt een conserverend beleid. Het perceel is hier bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden II" (figuur 2). Dit betekent dat bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. Een bedrijfswoning is - in tegenstelling tot het hiervoor geldende bestemmingsplan Oranjewijk '75 - niet toegestaan, omdat het perceel niet is opgenomen in bijlage 3 van de voorschriften (lijst van bestaande en nieuw te bouwen bedrijfswoningen).

De groothandel in horeca-apparatuur is toegestaan, omdat deze activiteit valt onder milieucategorie 2 (overige groothandel in onder andere vak-benodigdheden, SBI-2008, 466, 469). In het bestemmingsplan is geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bedrijfswoning mogelijk te maken. Mitsdien is de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfswoning in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Bebouwde Kom" (plangebied gearceerd).

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor het oprichten van een bedrijfswoning moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening¹.

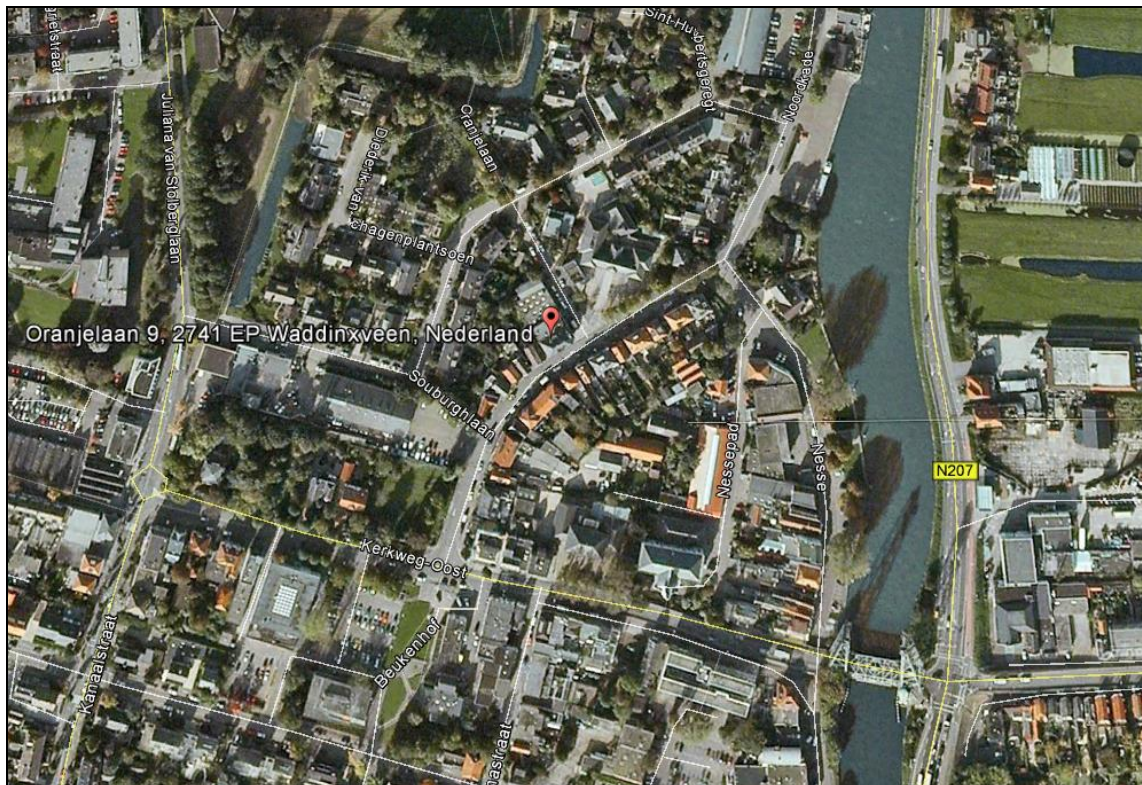
In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan

¹ Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de realisatie van het bouwplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder milieu, de watertoets, archeologie, flora- en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de beoordeling van het verzoek om hieraan medewerking te verlenen. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.



Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Google Earth).

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basismatregelen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er een regionale vraag is naar een bepaalde ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Het planinitiatief voor de gevraagde herontwikkeling voldoet aan het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft immers een herontwikkelingslocatie in het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij het principe van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie op Zuid-Holland

In de door Provinciale Staten op 2 juli 2010 vastgestelde 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;
- 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 3). De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.



Figuur 3: uitsnede functiekaart.

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de verbeterde kwaliteitskaarten zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart 2020 is dat 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Provinciale Staten hebben op 29 februari 2012 de Actualisering 2011 Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. Op 30 januari 2013 is de Actualisering 2012 vastgesteld. De hoofdlijnen, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid zijn ongewijzigd gebleven.

Voorbereiding nieuwe provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

Momenteel werkt de provincie aan een nieuwe visie, omdat sprake is van veranderende economische en demografische omstandigheden. Deze ontwikkelingen werken structureel door op onder meer de kantoren- en woningmarkt. In dat kader heeft overleg plaatsgevonden met gemeenten om te spreken over de oplossingen voor deze ruimtelijke vraagstukken. De ontwerpvisie heeft vanaf 8 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De visie zal naar verwachting op 9 juli 2014 door Provinciale Staten worden vastgesteld. De nieuwe Structuurvisie heeft voor deze planontwikkeling geen gevolgen.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Zuid-Holland, omdat deze plannen binnen het stedelijk gebied plaatsvinden.

2.2.2 Verordening Ruimte

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke functies (waaronder woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen, zorgvoorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen) binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte.

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is eveneens opgenomen in de actualisatie van de Verordening Ruimte van 30 januari 2013 (artikel 2 van de Verordening). De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De ladder bestaat uit drie stappen. In eerste instantie moet gekeken worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, kantoren, bedrijven, detailhandel of voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Als er (nog) geen regionaal programma is vastgesteld dan kan uit een positief advies van de regio blijken dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. In eerste instantie is dat binnen de bebouwingscontour. Het gaat om locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Overschrijding van de bebouwingscontour is alleen mogelijk via wijziging of ontheffing van deze verordening.

Conclusie

Over de planontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH). Sprake is van een herontwikkeling in een bestaand (bedrijfs)gebouw door op de bovenverdieping een bedrijfswoning mogelijk te maken voor de nieuwe eigenaar. Hiermee is de behoefte genoegzaam aangetoond. Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour (kaart 1 bij de Verordening Ruimte), waarin de locatie op kaart 4a van de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied is aangeduid. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot locatiekeuze, regionale afstemming en ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Agenda Wonen

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de “Regionale Agenda Wonen Midden-Holland” (2013). De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

1. Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
2. Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten uit haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit. Eén van die projecten is Triangel waarvoor een geldend bestemmingsplan de ontwikkelruimte biedt.
3. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen, mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.
4. Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoefteonderzoeken.
5. Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
6. Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus.
7. Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per twee jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.

Conclusie

In het plangebied wordt één bovenwoning opgericht voor de nieuwe eigenaar. Deze functiewijziging levert een bijdrage aan de woningvraag in Waddinxveen voor de doelgroep doorstromers. De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten, waarvoor geconcludeerd kan worden dat het plan onderdeel kan uitmaken van de Regionale Agenda Wonen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Waddinxveen 2030

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 3 oktober 2012 de structuurvisie Waddinxveen 2030 "Positief en realistisch naar 2030" vastgesteld. De structuurvisie van 2006 is herzien, omdat in de periode tot 2006 en nu veel is veranderd. De huidige economische situatie en bijgestelde groeiprognozes hebben gevolgen voor bijvoorbeeld het beleid dat gericht is op de bedrijventerreinenstrategie. Er is opnieuw gekeken naar de kansen en mogelijkheden die Waddinxveen heeft op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen. Het karakter van de structuurvisie is positief en realistisch. Concreet betekent dit dat de ambities haalbaar en uitvoerbaar zijn, maar dat de visie ook uitdaagt en perspectief biedt. De nieuwe structuurvisie moet zowel de gemeente als burgers, bedrijven en andere betrokken partijen inspireren om actief mee te werken en te bouwen aan de toekomst van Waddinxveen.

Wonen en voorzieningen

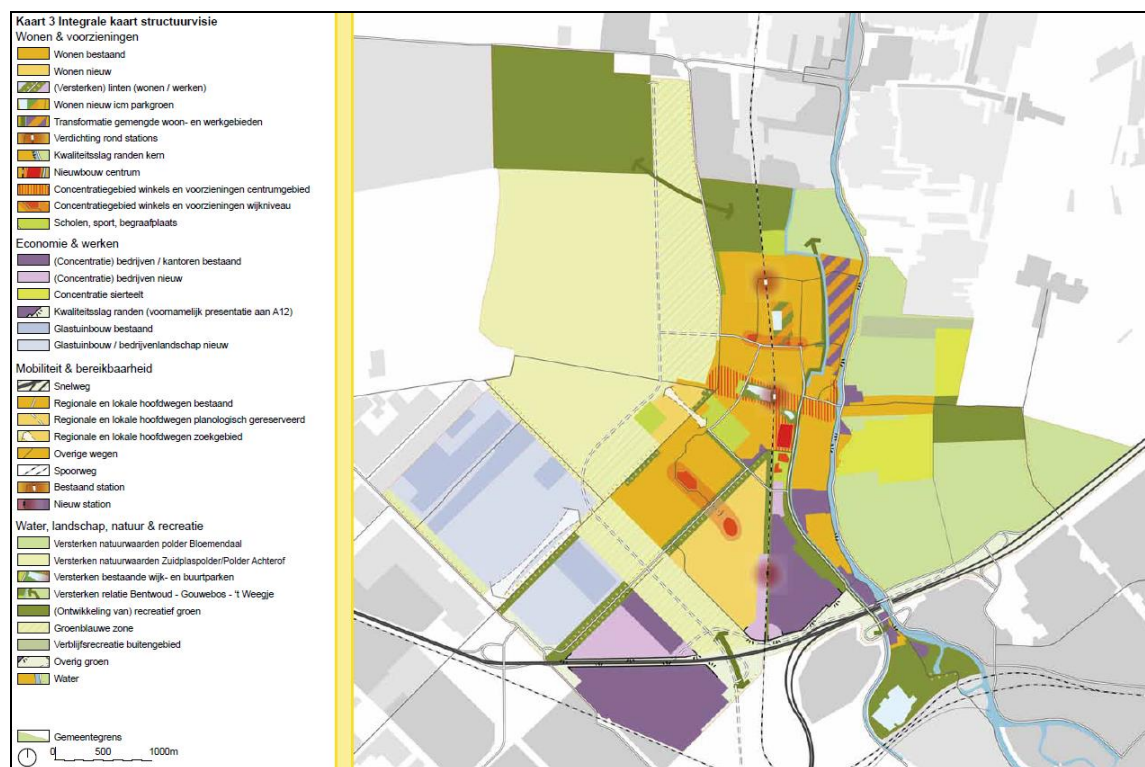
De gemeente wil bouwen voor de lokale en regionale behoefte op het gebied van wonen. Hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt met de regio en de gemeente wil deze afspraken zoveel mogelijk nakomen. Tegelijkertijd is de marktsituatie veranderd en zijn de prognoses over de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens in Waddinxveen ten opzichte van 2006 neerwaarts bijgesteld. Een bijstelling van het programma uit de structuurvisie 2006 is daarom noodzakelijk. De prognoses geven aan dat de behoefte aan extra woningen in 2030 circa 2.000 bedraagt (op basis van autonome groei en gezinsverdunning). Waddinxveen wil in deze behoefte voorzien en daarnaast bouwen voor de regionale groei en gaat daarom uit van

een programma van circa 4.250 woningen tot 2030. Dit betekent dat gemiddeld ruim 200 woningen per jaar worden gerealiseerd.

De gemeentelijke ambities uit structuurvisie zijn uitgewerkt in een uitvoeringsagenda met concrete projecten. De uitvoeringsagenda vormt deze periode enerzijds een belangrijk sturingskader voor de projecten die de gemeente zelf actief wil oppakken en anderzijds een toetsingskader voor projecten en initiatieven van private partijen die een faciliterende rol van vragen van de gemeente. Van belang is dat zowel de structuurvisie als de uitvoeringsstrategie een momentopname zijn van ambities en concrete projecten op de korte én lange termijn.

Bij invulling van het woningbouwprogramma wordt ingezet op ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt. Voor de gemeente betekent dit concreet dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de toekomstige woon-, leef- en werkkwaliteit van Waddinxveen. Een goede balans tussen inbreiding en uitbreiding is hierbij van groot belang.

Op de integrale kaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als “Wonen bestaand” (zie figuur 4). Hoewel deze herontwikkeling van de bovenverdieping naar wonen niet concreet is benoemd kan worden gesteld dat deze planontwikkeling in overeenstemming is met de structuurvisie en de hierbij behorende uitvoeringsagenda, omdat wonen bij een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 vanuit een goede ruimtelijke ordening in de bebouwde kom inpasbaar is.



Figuur 4: Integrale kaart structuurvisie.

Conclusie

De geactualiseerde Structuurvisie en de Uitvoeringsagenda staan het oprichten van een bedrijfswoning niet in de weg.

2.4.2 Gebiedsvisie van Bentwoud tot Brug

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft als uitwerking op de (oude) 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 in het deelgebied 'Hofkwartier'. De planlocatie en aangrenzende omgeving worden hierin niet specifiek beschreven.



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

Conclusie

De planontwikkeling zorgt voor een versterking van de sociale veiligheid door wonen bij een bedrijf mogelijk te maken. De gevraagde functiewijziging past binnen de visie, zowel qua stedenbouwkundige inpassing als qua functiemogelijkheden in het deelgebied 'Hofkwartier'.

2.4.3 Woonvisie en woningbouwprogrammering

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 19 december 2012 de Woonvisie 2012-2017 vastgesteld. Deze woonvisie geeft de beleidslijn voor het wonen in de gemeente Waddinxveen voor de periode 2012-2017 weer. Omdat de woningmarkt op slot zit en er landelijk veel ontwikkelingen zijn rondom het wonen en het woonbeleid, is er sprake van grote onzekerheid op dit gebied. De woonvisie biedt een kader waarbinnen met deze onzekerheid kan worden omgegaan. Dit kader geeft de verschillende betrokken partijen een focus, een ontwikkelingsrichting. De woonvisie vormt input voor de regionale samenwerking met de ISMH-gemeenten. In de woonvisie stelt de gemeente verschillende ambities op het gebied van wonen. Iedereen die dat wil moet prettig en geschikt kunnen wonen in Waddinxveen. Daarnaast is het wenselijk om de bestaande identiteit van de gemeente, als woongemeente op grensvlak van stad en platteland, te versterken. Ruimtelijke kwaliteit is, evenals in de structuurvisie, een belangrijk uitgangspunt: deze kwaliteit moet worden behouden en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijke structuur van de kern en het herontwikkelen van bestaande locaties in de bebouwde kom heeft prioriteit. Variatie en kwaliteit in het woningaanbod is belangrijk, hierbij gaat het zowel om variatie in soorten woningen als in woonmilieu. Daarnaast is blijvende aandacht voor de leefbaarheid van belang. Een ander belangrijk thema is duurzaamheid.

De gemeente Waddinxveen heeft ruim 25.000 inwoners in 2011, verdeeld over 10.400 woningen. De inwoners van Waddinxveen hebben een relatief hoog gemiddeld inkomen en zijn meer vergrijsd dan elders. Er zijn relatief weinig eenpersoonshuishoudens in de gemeente woonachtig. In de komende decennia zal het aantal eenpersoonshuishoudens fors groeien, van 2.900 nu naar ongeveer 5.000 in 2040. Daarnaast zet de vergrijzing door: in 2011 is 16 procent ouder dan 65 jaar, in 2030 zal dit naar verwachting 25 procent zijn.

Om er voor te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar aansluiten, wordt in het woningbouwprogramma de nadruk gelegd op:

- Betaalbare huurwoningen
- Betaalbare koopwoningen
- Duurdere grotere koopwoningen
- Zorgwoningen
- Woningen voor eenpersoonshuishoudens, eventueel kleiner
- Ruime levensloopbestendige woningen

Omdat de woonvisie een koers vormt voor het woonbeleid in de komende jaren, is er een afwegingsmethodiek voor het woningbouwprogramma opgenomen. Het aantal te bouwen woningen ligt vast, maar de locaties en de soorten woningen voor een deel nog niet. Aan de hand van een aantal criteria, gebaseerd op de ambities in de woonvisie en de ontwikkelingen, kan worden afgewogen of een locatie geschikt is voor woningbouw en welke soort woningen hier dan zouden moeten worden gebouwd.

Conclusie

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. De ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid worden verbeterd door het mogelijk maken van een bovenwoning bij een bedrijf dat inpasbaar is binnen een overwegende woonomgeving. Het oprichten van een bovenwoning wordt in overeenstemming geacht met de uitgangspunten van de Woonvisie.

2.4.4 Welstandsbeleid

In de gemeentelijke Welstandsnota van mei 2004 zijn algemene welstandscriteria vastgelegd. Daarnaast zijn gebiedsgerichte welstandscriteria vastgesteld. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Waddinxveen en de architectonische en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Het gaat hier om de volgende gebieden:

- het centrum;
- Linten;
- Uitbreidingswijken;
- Bedrijventerreinen en
- Landelijk gebied.

Het gebied Petteplas tot Gouwe

Voor het gebied Petteplas tot Gouwe is een gebiedsbeschrijving opgesteld. Dit gebied omvat één van de historische kernen van Waddinxveen. Naast de historische woonbebouwing is hier ook moderne bebouwing aanwezig met veelal een centrumfunctie. Het gebied Petteplas tot Gouwe omvat het gebied rond Kerkweg-Oost en de Passage. Het gebied maakt een sterk versnipperde en rommelige indruk door de in vorm, volume en materialisering sterk van elkaar verschillende bebouwing. De (nu) aanwezige bebouwing heeft nauwelijks een ruimtelijke- en functionele relatie met de (oorspronkelijke) lineaire lintstructuur van de Kerkweg-Oost. De meeste gebouwen in het gebied staan dicht op de weg en onderling dicht op elkaar.

Het gebied ontleent zijn waarde vooral aan de plek, als entree van Waddinxveen, bij de prachtige beeldbepalende hefbrug, aan de aanwezige functies, en aan de paar bijzondere gebouwen die in het gebied aanwezig zijn. De kwaliteit is sterk onder druk komen te staan door nieuwe toevoegingen en aanpassingen aan bestaande gebouwen.

Het welstandsniveau is aangemerkt als 'bijzonder'. Het moet een bijdrage aan de verbetering van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van het gebied.

Conclusie

Het bouwplan zal uiterlijk niet worden gewijzigd. Er zullen alleen in pandige verbouwingen plaatsvinden. Een welstandstoets kan derhalve achterwege blijven.

2.5 Conclusie

Het verzoek voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een locatie binnen het stedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. De rijksbelangen worden niet geschaad.

Op de functiekaart van de provinciale structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied, terwijl het gebied op grond van de Verordening Ruimte binnen de

bebouwingscontour ligt. Mitsdien is de functiewijziging van de bovenverdieping naar wonen in overeenstemming met het provinciaal belang.

De planontwikkeling 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 acceptabel, omdat de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan niet wordt aangetast.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de aanvraag omgevingsvergunning voor strijd met regels ruimtelijke ordening om een bedrijfswoning mogelijk te maken in het pand Oranjelaan 9 in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijke beleid.

3. Beschrijving plangebied

3.1 Ruimtelijke en functionele beschrijving plangebied en (directe) omgeving

Het bedrijfspand aan de Oranjelaan 9 ligt in het noordelijke gedeelte van het centrumgebied. Het gebied is overwegend een woonbuurt met grondgebonden woningen. Aan de overzijde staat een Protestants/Christelijke school voor basisonderwijs. Verderop in oostelijke richting ligt aan de Gouwe de Gouweboulevard. In zuidelijke richting ligt de Kerkweg-Oost met woningen en diverse voorzieningen, zoals winkels, horeca, bankgebouwen, een kerk, een school en zakelijke dienstverlening.

De Koning Willem-Alexanderschool.



Oranjelaan vanaf de Kerkweg-Oost.



Oranjelaan.



Het bestaande pand Oranjelaan 9.

3.2 Bestaande situatie

De firma drukkerij en boekhandel 'Veldwijk' heeft het perceel in 1959 aangekocht. Uit de akte van overdracht is gebleken dat hier voorheen een winkel (bakkerij) met een bovenwoning was gevestigd. Het perceel is hierna in gebruik geweest als drukkerij. Op de begane grond bevinden zich de bedrijfsruimten/ -magazijn en productieruimten. Op de eerste verdieping zijn kantoorruimten aanwezig.

3.3 Nieuwe situatie

De nieuwe eigenaar wenst de bestaande bedrijfsfunctie op de begane grond te handhaven. Hier wordt een groothandel in horeca-apparatuur gevestigd. Deze activiteit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Op de bovenverdieping wijzigt de functie in wonen ten behoeve van de nieuwe eigenaar. Feitelijk wordt het gebruik van de vroegere situatie weer hersteld. De nieuwe eigenaar zal hier zelf gaan wonen met zijn gezin. Momenteel is hij nog woonachtig in Utrecht.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel is gelegen aan het Oranjelaan. Ter plaatse heeft de weg een maximum snelheid van 30 km/ uur. Zwaar vrachtverkeer is niet toegestaan. De nieuwe eigenaar zal alleen gebruik maken van bestelwagens. In zuidelijke richting ligt de Kerkweg-Oost. Vanaf deze weg is de oostelijk gelegen Henegouwerweg (N207) bereikbaar. Deze gebiedsontsluitingsweg vormt de verbinding tussen Alphen aan den Rijn (richting N11) en Gouda richting A12.

Parkeren

Voor parkeren wordt overeenkomstig CROW publicatie 317 (oktober 2012) een parkeernorm aangehouden van 1,7 tot 2,2 pp per 100 m² voor kantoor zonder baliefunctie. Voor een koopwoning (etage) is dat 1,2 tot 2,1 pp per woning.

In de bestaande situatie vindt het parkeren plaats op de openbare weg. In de nieuwe situatie wordt dat niet anders. De parkeerdruk zal niet toenemen, omdat de kantoorfunctie op de eerste verdieping van afgerond 100 m² komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt één bedrijfswoning.

Deze parkeerbehoefte wordt opgevangen in het openbaar gebied op de bestaande langsparkerplaatsen aan de Oranjelaan. De totale parkeerbalans voor dit gebied wordt door deze functiewijziging niet negatief beïnvloed.

4. Omgevingsaspecten

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 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 het oprichten van een bedrijfswoning op de bovenverdieping. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor het oprichten van een bovenwoning zijn M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze onderbouwing.

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van één bedrijfswoning. Momenteel heeft de bovenverdieping nog een bedrijfsfunctie (kantoor als onderdeel van een drukkerij). De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieuboordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde functiewijziging.

- *Plaats van het project*

De nieuw op te richten bedrijfswoning ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Het plangebied is voorts niet van historisch, cultureel of archeologisch belang. Dit laatste aspect is beschreven in paragraaf 4.3.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

4.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid kan een milieubelastende activiteit zijn. Ten gevolge 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.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Onderzoek/ beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan geldt voor de meeste percelen in de omgeving van het plangebied een woonbestemming. Er is sprake van een rustig woongebied. Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande functiewijziging naar wonen. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn.

Uit deze inventarisatie is gebleken dat er behoudens de tegenover gelegen basisschool geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied liggen. De schoolactiviteiten behoren tot categorie 2 met een richtafstand van 30 m, waarbij het aspect geluid bepalend is. Het speelterrein/openbaar schoolplein, waar kinderen buiten kunnen spelen, is de meest voorkomende bron van geluid naar de omgeving. Het schoolplein ligt op ongeveer 13 meter van het bestaande pand. In de bestaande situatie staan er al veel woningen in de nabijheid van het schoolgebouw en schoolplein. De op te richten bovenwoning zal hiervoor geen beperkingen met zich meebrengen. Andersom geredeneerd blijft er bij een functiewijziging naar wonen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de VNG brochure is opgenomen dat een combinatie van wonen en een lichte vorm van bedrijfsactiviteiten mogelijk is. 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. Door middel van het treffen van bouwkundige maatregelen aan de verdiepingsvloer kan aan de gestelde eisen worden voldaan.

De groothandel in horeca-apparatuur op de begane grond valt onder milieucategorie 2. Deze activiteit valt vanaf 1 januari 2008 onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit). Ook in de nieuwe situatie kan de groothandel blijven voldoen aan de milieueisen uit het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken er geen relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Vanuit milieuzonering kan de bedrijfswoning zonder milieuhygiënische knelpunten worden gerealiseerd.

4.1.3 Geluid

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Kerkweg-Oost, Henegouwerweg en Juliana van Stolberglaan. Deze wegen liggen op een afstand van respectievelijk 115 meter (Kerkweg-Oost) en 190 meter (Henegouwerweg en Juliana van Stolberglaan). Op deze wegen is ter plaatse de maximum snelheid 50 km/h. De wegen zijn binnenstedelijk en hebben een zonebreedte van 200 meter. De overige wegen zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden en hebben geen geluidzone. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en een nieuwe woning. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

Door de grote afstand en de tussenliggende afschermende bestaande bebouwing zal de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder van 48 dB door genoemde wegen niet worden overschreden. Daarmee is het plan acceptabel voor een goed leefklimaat. In verband hiermede is geen akoestisch onderzoek nodig.

Spoor- en industrielawaai

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, volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder. 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 meer dan 400 meter. Het plangebied valt buiten deze zone. Voorts ligt er in de nabijheid van het plangebied geen (gezoneerd) industrieterrein.

Conclusie

Gezien bovenstaande gelden vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van

verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' van oktober 2013. Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is als veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen. De beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Waddinxveen op 4 maart 2014 vastgesteld.

De bodemkwaliteitskaart heeft de gemeenteraad op 14 december 2011 vastgesteld. Op deze kaart is de lintbebouwing als Wonen aangeduid. Voor het achterliggende gebied zijn de achtergrondwaarden van toepassing.

In maart 1997 is een inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de BSB-operatie in de provincie Zuid-Holland. Op basis hiervan was geen vervolg onderzoek nodig (besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 16 februari 1999, kenmerk DWM/140038).

Vanuit oogpunt van bodem bestaan er geen belemmeringen tegen het voorgenomen gebruik op de bovenverdieping. 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.

Het uitvoeren van een historisch vooronderzoek ten behoeve van de geplande functiewijziging naar een bovenwoning wordt niet nodig geacht, omdat er niet in de grond wordt geroerd en functie op de begane grond niet wordt gewijzigd.

Conclusie

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

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Gelijktijdig is de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Onderzoek luchtkwaliteit Omgevingsdienst Midden-Holland

Uit recentelijk onderzoek door de Omgevingsdienst Midden-Holland² in het kader van de voorbereiding van het naastgelegen bestemmingsplan Van station tot hefbrug is gebleken dat de berekende jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ voldoen aan de grenswaarden. Bij een jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ die lager is dan 32 µg/m³ wordt eveneens voldaan aan de 35 toelaatbare overschrijdingsdagen van de daggemiddelde grenswaarde. In de huidige situatie voldoet de luchtkwaliteit op de meest kritische locatie in het plangebied (langs de Kerkweg-Oost) derhalve aan de luchtkwaliteit-grenswaarden. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, steeds beter.

² Milieukundig advies bestemmingsplan Van station tot hefbrug van Omgevingsdienst Midden-Holland van 15 juli 2012, productnummer 201114552.

Dit plan omvat het oprichten van 1 bedrijfswoning op de bovenverdieping. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

Uit onderzoek naar de luchtkwaliteit in 2012 is gebleken dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden. De op te richten bovenwoning valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een (actualisatie van het) luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe Veiligheid

Een woning is een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw dient te worden getoetst aan het Besluit 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.

Beleidsnota Externe Veiligheid gemeente Waddinxveen

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 3 oktober 2012 de Beleidsnota Externe Veiligheid vastgesteld. In de beleidsnota zijn de volgende veiligheidsambities geformuleerd:

- woongebieden worden zo veilig mogelijk ingericht;
- de vestiging van nieuwe risicobedrijven in woongebieden is niet toegestaan;
- binnen het 100% letaliteitsgebied van risicobronnen zijn nieuwe bestemmingen voor verminderd zelfredzame personen niet toegestaan;
- de vestiging van nieuwe risicobedrijven op bedrijventerrein Coenecoop is uitsluitend toegestaan onder strikte voorwaarden;
- de vestiging van nieuwe risicobedrijven is toegestaan op Distripark Doelwijk en op het nog te ontwikkelen bedrijventerrein A12 Noord;
- nieuwe woon- en verblijfsgebouwen worden standaard uitgevoerd met afschakelbare ventilatie.

Voor de uitvoering van deze ambities zijn planologische kaders opgenomen, waaraan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan worden getoetst. Om de uitvoering te borgen worden deze beleidsnota externe veiligheid gekoppeld aan de nieuwe Structuurvisie Waddinxveen 2030 en wordt bij het opstellen van ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de geformuleerde ambities.

Onderzoek/ beoordeling

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 150 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.

Het Rijk werkt momenteel aan de invoering van het Basisnet. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het definitief ontwerp van het Basisnet Water is reeds aangeboden aan de Tweede Kamer. Hiermee is het gebruik van de risicoatlas niet langer bruikbaar. In het Basisnet Water is de Gouwe als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen GR verantwoording nodig is. Evenmin geldt hier een plasbrandaandachtsgebied. De Gouwe vormt derhalve geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied (een zone van 200 meter aan beide zijden) van de Henegouwerweg (N207). Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er is geen sprake van een PR 10-6 contour buiten de weg zelf en geen sprake van een relevant groepsrisico (in ieder geval kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde). Gezien de omvang van het plan (1 woning) zal het groepsrisico niet significant toenemen. Verdere maatregelen in het kader van externe veiligheid zijn niet nodig.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied 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 zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

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. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van dit bouwplan niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de realisatie van dit bouwplan dan ook niet in de weg.

4.2 Water

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in

de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleid gemeente

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Waterplan Boskoop en Waddinxveen (februari 2010). Dit Waterplan is een gezamenlijk plan van de gemeenten Waddinxveen en Boskoop, het hoogheemraadschap van Rijnland en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Deze partijen hebben het Waterplan opgesteld om knelpunten in het watersysteem aan te pakken en kansen op verbeteringen te benutten. Een opgave voor het Waterplan is te voorzien in de lokale implementatie van het nieuwe waterbeleid (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Bestuursakkoord Water). Ook willen de gemeenten en de hoogheemraadschappen met het Waterplan zorgen voor een optimale, gezamenlijke aanpak van de wateropgaven. De verwachting is dat hierdoor kostenefficiënter kan worden gewerkt. Het waterplan focust op de maatregelen in het bebouwde gebied.

Het waterplan heeft tot doel een integrale visie op te stellen over alle aspecten van het water (met uitzondering van drinkwater en zwembaden) en het implementeren van duurzaam waterbeleid in het bebouwd gebied van beide gemeenten.

Het waterplan resulteert uiteindelijk in een maatregelenpakket om te komen tot:

- een veilig en robuust watersysteem;
- het voorkomen van wateroverlast en watertekort;
- een goede waterkwaliteit en een ecologisch gezond watersysteem;
- het benutten van mogelijkheden voor beleving en recreatie;
- het optimaliseren van beheer en onderhoud;
- het optimaliseren van communicatie binnen en tussen partijen.

Beleid Hoogheemraadschap

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in dit 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 bouw mogelijkheden 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 het hoogheemraadschap 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 uitloogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Waterhuishoudkundige situatie

Beschrijving waterkwantiteit

In de bestaande situatie is het perceel volledig bebouwd. In de nieuwe situatie is dat niet anders. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15 % water te worden gecompenseerd wanneer meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. Het realiseren van watercompensatie is hier niet nodig, omdat geen extra verhard oppervlak wordt aangelegd.

Bij de functiewijziging van de bovenverdieping naar woondoeleinden wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen. Het hemelwater van het (bestaande) dak en verhard oppervlak wordt rechtstreeks geloosd op de bestaande riolering. In het kader van de verplichte Watertoets wordt het bouwplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde functiewijziging.

4.3 Archeologie

Wettelijk kader

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. Ter uitvoeris van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologische 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 ruimtelijke plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Onderzoek/ beoordeling

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is het gebied niet specifiek aangeduid. De kaart laat zien dat er

in dit deelgebied redelijke tot grote trefkans op archeologische sporen is. Er is evenwel 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 plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een middelhoge trefkans is met redelijke tot grote kans op archeologische sporen

Archeologiebeleid gemeente Waddinxveen (2012)

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op grond van de Monumentenwet op 14 november 2012 de 'Nota archeologiebeleid gemeente Waddinxveen' vastgesteld. Op de waarden- en verwachtingenkaart is voor het plangebied af te lezen waar welke verwachtingswaarden voorkomen. Op de bijbehorende waarden- en verwachtingenkaart heeft de bebouwing in het plangebied een matige tot hoge verwachtingswaarde. De verwachtingswaarden zijn voorzien van een beleidsadvies. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten, gelijk aan of groter dan 100 m² (hoge verwachtingswaarde) c.q. 1.000 m² (matige verwachtingswaarde) en bodemingrepen dieper dan 0,3 m –MV. Zie hiervoor de uitsnede van de beleidskaart (figuur 6).



Figuur 6: Uitsnede archeologische beleidskaart.

De planontwikkeling is getoetst aan het gemeentelijke archeologiebeleid. Sprake is van een functiewijziging vanaf de eerste verdieping van een bestaand bedrijfsgebouw. Bij realisatie hiervan wordt niet in de bodem geroerd. Evenmin wordt grond afgegraven. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook weinig zinvol geacht, zodat er vanuit archeologisch perspectief geen bezwaren zijn tegen de genoemde ontwikkeling.

Wanneer onverhoopt tijdens het bouwrijp maken toch archeologische sporen worden gevonden, dan zullen verdere bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaatsvinden, nadat dit is gemeld aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan het realiseren van de gevraagde bovenwoning.

4.4 Flora- en fauna

Wettelijk kader

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 nabijheid van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van een bovenwoning in het bestaande bedrijfspand.

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 woningen, 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 Economische Zaken, Landbouw en Innovatie 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 Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet uitsluitend in een functiewijziging in een bestaand pand door een bovenwoning mogelijk te maken. Er vinden voorts geen kap- of snoeiwerkzaamheden plaats van groen. De kans is dan ook nihil dat de voorgenomen activiteit een schadelijk effect heeft op beschermde soorten. Dit in combinatie met het feit dat aan het gebouw geen aanpassingen worden gedaan maakt dat hier geen te beschermen ecologische waarden verwacht worden. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Algemene zorgplicht

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. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

5. Beoordeling afwijking bestemmingsplan

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek planologische medewerking te verlenen. De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfswoning op de bovenverdieping wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de provinciale toetsingscriteria. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het starten van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Boordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het verzoek is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan “Bebouwde kom Waddinxveen”, omdat een bedrijfswoning niet is toegestaan binnen de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden’. Een functiewijziging naar wonen wordt vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht, omdat de voorgestelde aanpassing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige uitgangspunten. Voorts wordt de sociale veiligheid hiermee versterkt. De woningbouw past voorts binnen het woningbouwprogramma. Om hieraan medewerking te verlenen is een procedure als bedoeld in artikel 3.10 e.v. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk.

De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vanuit planologische overwegingen zijn er derhalve geen overwegende bezwaren om medewerking te verlenen aan het oprichten van een bedrijfswoning.

Milieu, water, archeologie en natuur

In hoofdstuk 4 zijn de milieuaspecten, water, de aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn tegen de planontwikkeling.

5.3 Toetsing provinciale beleidsregels

De gevraagde planontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied binnen de bebouwingscontour van de Verordening Ruimte. Daarnaast voldoet het plan aan de provinciale uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de provinciale Structuurvisie. Over de toevoeging van één bedrijfswoning heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Mitsdien kan worden gesteld dat het oprichten van een bedrijfswoning in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid. Er is geen strijd met overige de provinciale belangen.

5.4 Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfswoning op de bovenverdieping aan de Oranjelaan 9 in Waddinxveen, heeft betrekking op een particulier initiatief. Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn vastgelegd in de structuurvisie. Ook is de gevraagde functiewijziging in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Voorts zijn er vanuit oogpunt van milieu, water, archeologie en natuur geen bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden. Aan het verzoek kan mitsdien planologische medewerking worden verleend door middel van uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze planontwikkeling zal worden meegenomen in de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen.

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, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waaronder verhaal van planschade. 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

Voor onderhavig ontwerpbesluit is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft daartoe zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

6.3 Overleg met overheidsinstanties

Het ontwerpbesluit is door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts is het ontwerpbesluit aan het Hoogheemraadschap van Rijnland (in het kader van de watertoets) toegezonden met de mogelijkheid hierop te reageren gedurende de termijn van tervisielegging. Voor beide instanties gaf dit geen aanleiding hierop te reageren.