

ruimtelijke
denkers



Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

Ruimtelijke Onderbouwing

Kerkzicht de HOED

Oprachtgever

Gemeente Teylingen

Documentnaam

736_Kerkzicht de Hoed_20120912_RhK_RO

Datum

20-2-2013

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Planbeschrijving	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Huidige situatie	1
1.3	Vigerend Bestemmingsplannen	2
1.4	Toekomstige situatie	3
1.5	Verkeer en Parkeren	5
hoofdstuk 2	Beleid	7
hoofdstuk 3	Omgevingsaspecten	9
3.1	Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)	9
3.2	Bedrijven en milieuzonering	9
3.3	Flora en Fauna	10
3.4	Waterparagraaf	11
3.5	Bodem	12
3.6	Luchtkwaliteit	13
3.7	Geluid	14
3.8	Externe veiligheid	15
3.9	Duurzaamheid	15
3.10	Cultuurhistorie en Archeologie	15
3.11	Bezinning	17
hoofdstuk 4	Economische Uitvoerbaarheid	18

Toelichting

hoofdstuk 1 **Planbeschrijving**

1.1 **Aanleiding**

De Raad Vastgoed is voornemens om aan de Kerkzicht in Voorhout een nieuwe ontwikkeling te realiseren. Het gaat om de ontwikkeling van een HOED (Huisartsen Onder Een Dak) en 19 appartementen. De beoogde locatie ligt momenteel gedeeltelijk braak en de woning Kerkzicht wordt momenteel tijdelijk bewoond. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Gemeente Teylingen, waar de kern Voorhout in ligt, is momenteel bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan Voorhout – Oost. De locatie ligt in het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uit maken van de actualisering van het bestemmingsplan 'Voorhout- Oost' en zal ook de verdere procedure van het bestemmingsplan meelopen. In het vastgestelde bestemmingsplan is de locatie als directe bouwtitel opgenomen in het bestemmingsplan 'Voorhout – Oost'.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst een planbeschrijving gegeven, door middel van het beschrijven van de huidige situatie, de vigerende bestemmingsregeling en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 2 komt het van toepassing zijnde beleid aan bod en in hoofdstuk 3 zijn alle sectorale aspecten uitgewerkt. Tot slot is in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

1.2 **Huidige situatie**

1.2.1 **Ligging Plangebied**

De beoogde locatie in Voorhout ligt op de hoek van de straten Kerkzicht en Raadhuisplein, achter de bebouwing van de Jacoba van Beierenweg 5,7, 9 en 13. De perceelsgrens van genoemde woningen vormt de plangrens in het noordwesten, de perceelsgrens van de woningen aan de Schoutenlaan doet dat in het noordoosten. In het zuidwesten en het zuidoosten wordt de plangrens gevormd door respectievelijk Kerkzicht en het Raadhuisplein



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.2 Huidige situatie

De locatie ligt naast het Jacoba van Beierenhof, dat een kop van het centrum van Voorhout is. Tot deze kop behoren ook de bibliotheek en het bestuurscentrum. Deze vormen samen met de Albert Heijn in het Jacoba van Beierenhof de belangrijkste trekkers van dit deel van het centrum. Het Jacoba van Beierenhof is een grootschalig volume van circa 10 meter hoog (een voorzieningenlaag, met daarboven twee lagen met appartementen). De overige randen van de locatie worden gevormd door woningen. Dit zijn woningen aan de Jacoba van Beierenweg die onderdeel zijn van het historisch lint en de geschakelde woningen aan de Schoutenlaan en Raadhuisplein. De oude lintbebouwing langs de Jacoba van Beierenweg heeft een volume van één laag met kap, terwijl de nieuwe woningen aan Jacoba van Beierenweg (nr. 11 en 13) één laag hoger zijn (totaal twee lagen met kap). De woningen langs de Schoutenlaan en het Raadhuisplein zijn nog hoger. Deze hebben een opbouw van twee lagen, met een terugliggende halfhoge derde laag met kap. Het plangebied is circa 2800 m². Het noordelijke gedeelte van het plangebied ligt braak. In figuur 2 is het braakliggende terrein afgebeeld. Op het zuidelijke gedeelte van het plangebied ligt een vrijstaande woning. Deze woning uit 1972 is door de ontwikkelaar overgenomen om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, en zal dus gesloopt worden.



Figuur 2 Braakliggend gedeelte plangebied.

1.3 Vigerend Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is bestemmingsplan Hoogh Teylingen 1997, vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 1997. Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan meerdere bestemmingen. Voor het braakliggende deel is de bestemming Uit te werken Woongebied (UW) opgenomen. Ter plaatse van deze uit te werken bestemming zijn woningen in gestapelde vorm toegestaan. Daarnaast zijn hier maatschappelijke- en welzijnsvoorzieningen toegestaan. Het perceel Kerkzicht 3 is opgedeeld in de bestemmingen Wonen, Erf en Tuin. Daarnaast is op het grootste gedeelte nog de aanduiding "centrumvoorzieningen" aanwezig. Ter plaatse van deze aanduiding wordt gestreefd naar een concentratie van voorzieningen, een hogere bebouwingsdichtheid en hoogte - accenten in de bebouwing.

De voorgenomen ontwikkeling is op het braakliggende gedeelte toegestaan, maar niet voor het gedeelte op het perceel van Kerkzicht 3. Derhalve is deze ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Het projectgebied is in het bestemmingsplan 'Voorhout – Oost' als directe bouwtitel opgenomen.



Figuur 3 Vigerend bestemmingsplan

1.4 Toekomstige situatie

De ontwikkeling op de locatie Kerkzicht bestaat op de begane grond uit 1090 m² maatschappelijke functies voor o.a. een HOED, een apotheek en fysiotherapie. Boven de maatschappelijke functies komen 19 appartementen van circa 73 m² gbo en 93 m² gbo. Voor een goede inpassing is het van belang dat het nieuwe volume van de HOED en appartementen een overgangsschakel vormt tussen het grootschalige volume van het Jacoba van Beierenhof en de bestaande woningen. Aansluiting op de in de omgeving voorkomende rooilijn en bouwhoogte zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

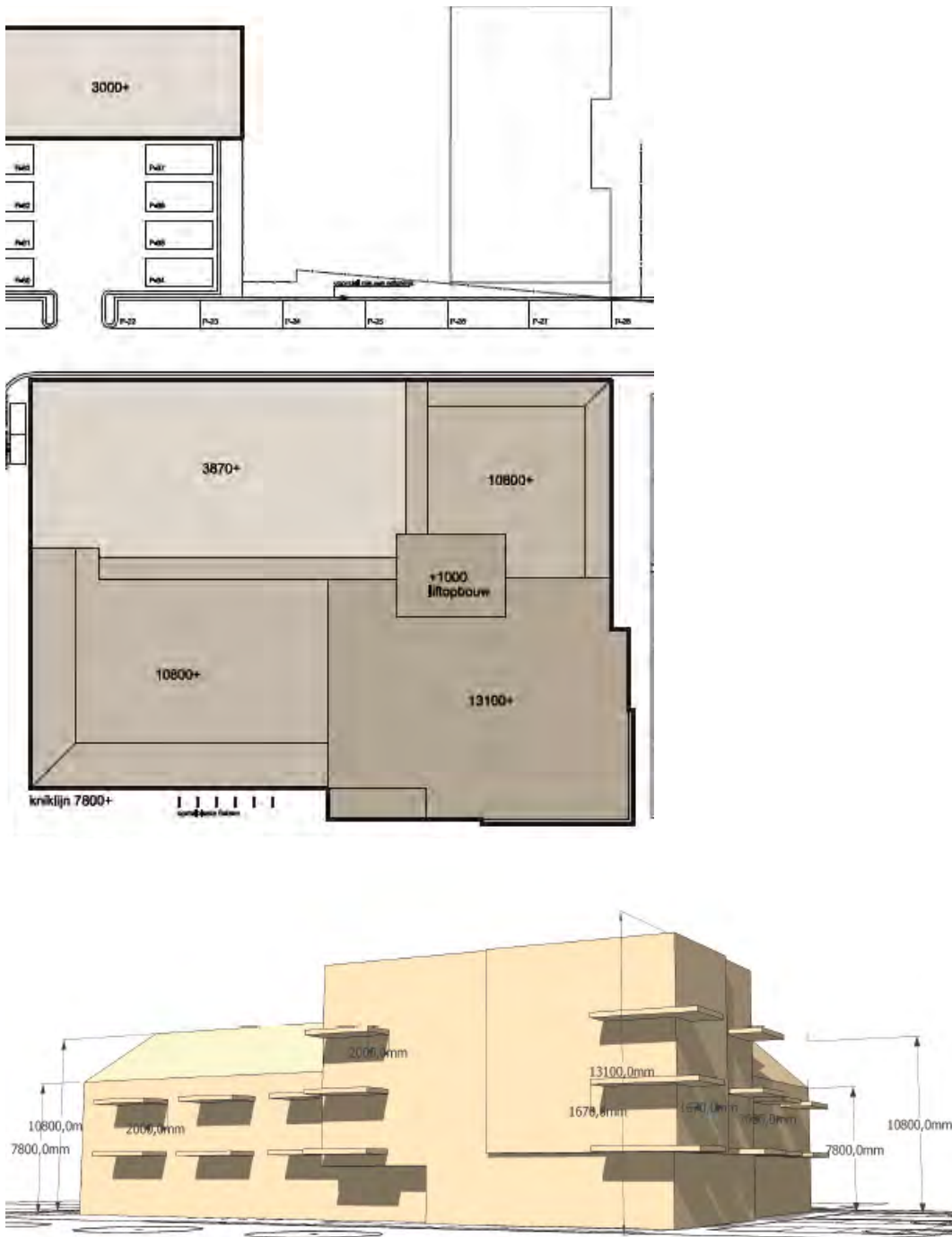
Rooilijn

Voor een goede inpassing worden de staatwanden langs de Kerkzicht en het Raadhuisplein aangevuld. De rooilijn sluit daarbij aan op de bestaande bebouwing. Dit betekent dat in aansluiting op de woningen aan het Raadhuisplein de rooilijn gelijk loopt met de voorste rooilijn van de woningen (die van de uitbouw/garage), die tevens ook de rooilijn is van Jacoba van Beierenhof. Op deze manier wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen de woningen en Jacoba van Beierenhof.

De rooilijn aan Kerkzicht verspringt, hetgeen aansluit op de bebouwing daar. Om een goede overgang naar het grootschalige Jacoba van Beierenhof te maken, is het kopvolume meer vormgegeven als stedenbouwkundig accent en is circa 1,8 naar voren geschoven aan Kerkzicht en circa 1,5 meter aan het Raadhuisplein.

Daarnaast is de afstand tot de bestaande bebouwing van belang voor een acceptabele oplossing. Deze afstand hangt natuurlijk samen met de maximale hoogte (zie hieronder). Als afstand tot de woning aan het Raadhuisplein is 6,5 meter aangehouden. Hierdoor blijft het een duidelijk losstaand volume en 'plakt' het niet vast aan de woning.

Als afstand tot de achtergevel van de woning aan de Jacoba van Beierenweg 5 is, gelet op de hoogte van het volume, 19 meter aangehouden. Deze ruimte is nodig om een goede overgang te vormen van het volume naar de bestaande woning.



Figuur 4 Toekomstige situatie projectgebied (footprint: boven, 3D-massa: beneden)

Hoogte

Voor de hoogte is uitgegaan van de mogelijkheid van een niet-woonfunctie op de begane grond. Daarom is voor de begane grond laag een hoogte aangehouden van 3,870 meter. Voor de overige lagen is een hoogte aangehouden van 3 meter. Aan het Raadhuisplein heeft het gebouw een getrapte opbouw. Er is een hogere hoogte mogelijk in aansluiting op Jacoba van Beierenhof van 13,10 meter. Dit komt overeen met 4 lagen. Dit deel fungeert binnen het geheel als stedenbouwkundig accent. Omdat dit extra aan te zetten, ligt dit deel naar voren ten opzichte van de rest van het volume. In aansluiting met de bestaande

woningen aan het Raadhuisplein en Kerkzicht krijgen de vleugels van het gebouw twee bouwlagen met een kap met een goothoogte van 7,8 meter. De kap krijgt een dakhelling van 45 graden met een nokhoogte van maximaal 10,8 meter. Een belangrijk aandachtspunt is de plaatsing van dakkapellen in het dak. Deze worden vormgegeven als een ondergeschikte toevoeging in het dakvlak en zullen het beeld van twee lagen met kap niet verstoren.

De genoemde bouwhoogtes mogen doorbroken worden door ondergeschikte bouwdelen als een liftschaft en schoorstenen. Deze worden zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst.

1.5 Verkeer en Parkeren

1.5.1 Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling gaat zorgen voor een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen rondom het plangebied. De hoofdontsluiting zal via de Jacoba van Beierenweg plaats gaan vinden. De Jacoba van Beierenweg is in de huidige vorm een drukke verkeersader in Voorhout.

In 2007 heeft de gemeenteraad van Teylingen op basis van het rapport "Verkeersstructuur Voorhout 2020" een nieuwe verkeersstructuur vastgesteld. In 2010 is het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP) van de gemeente Teylingen vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat capaciteitsverruimende maatregelen noodzakelijk zijn om het verkeer in de toekomst op een verkeersveilige en duurzame wijze af te wikkelen. In het GVVP wordt genoemd dat de realisatie van de Noordelijke randweg Voorhout noodzakelijk is.

De verkeersproblematiek in Voorhout is bekend bij de gemeente. De gemeente Teylingen werkt dan ook de komende jaren aan het verbeteren van de bereikbaarheid met de auto en fiets, evenals het verbeteren van de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Om deze opgave te realiseren onderneemt de gemeente (en de provincie) een vijftal infrastructurele plannen: Deze plannen zijn in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie Teylingen opgenomen. Een van deze plannen is de aanleg van de Noordelijke Randweg Voorhout: een gebiedsontsluitingsweg (max. 60 km/u) van ca. 2,5 km buiten de bebouwde kom, die de N444 verbindt met de wijkontsluitingsweg Hooghkamer. Hierdoor ontstaat tevens een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding en een fietsverbinding naar het station Voorhout. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie Teylingen is de realisatie van de noordelijke randweg opgenomen in de periode 2013-2017. In de situatie met noordelijke randweg rijdt er op de Herenstraat en Jacoba van Beierenweg beduidend minder rechtdoorgaand verkeer en ontstaat er een vlotte doorstroming, waardoor de verkeerssituatie sterk verbetert.

De bouw van de HOED wordt binnen de planperiode van het bestemmingsplan verwacht, maar niet op hele korte termijn. De kans is groot dat de HOED en de noordelijke randweg in dezelfde periode worden gerealiseerd. Op de middellange termijn heeft het bouwplan de HOED daardoor geen effect op de verkeerssituatie. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is relatief klein ten opzichte de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen.

1.5.2 Parkeren

Parkeernormen

In de parkeernota van de gemeente Teylingen van december 2010 zijn parkeernormen beleidsmatig vastgelegd. Voor de parkeernormen heeft de gemeente voor haar grondgebied passende cijfers ontwikkeld. Voor de vast te stellen parkeernormen zijn minimaal de kerncijfers uit CROW publicatie 182 gehanteerd. Waar mogelijk en nodig is een hogere norm vastgesteld, gebaseerd op lokaal parkeerbeleid (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan) en de lokale kenmerken van de gemeente wat betreft autobezit en autogebruik.

Bij het vaststellen van parkeernormen is rekening gehouden met:

- ▶ stedelijkheid van het gebied;
- ▶ functies in het gebied;
- ▶ keuze voor vaste parkeernorm, minimumnorm, maximumnorm of norm met bandbreedte;
- ▶ aanwezigheidspercentages;
- ▶ parkeren op eigen terrein;
- ▶ rekenmethodes voor parkeerbalans;
- ▶ bijzondere schoolsituaties;

- ▶ eventuele afkoopregeling (parkeervonds).

De vastgestelde parkeernormen zijn betrouwbare normen. Voor de appartementen is in de parkeernota een parkeernorm vastgelegd van 1,5 p.p. per woning. Voor de apotheek 2,2 per 100m² bvo en voor huisarts / tandarts 1,8 p.p. per behandelkamer.

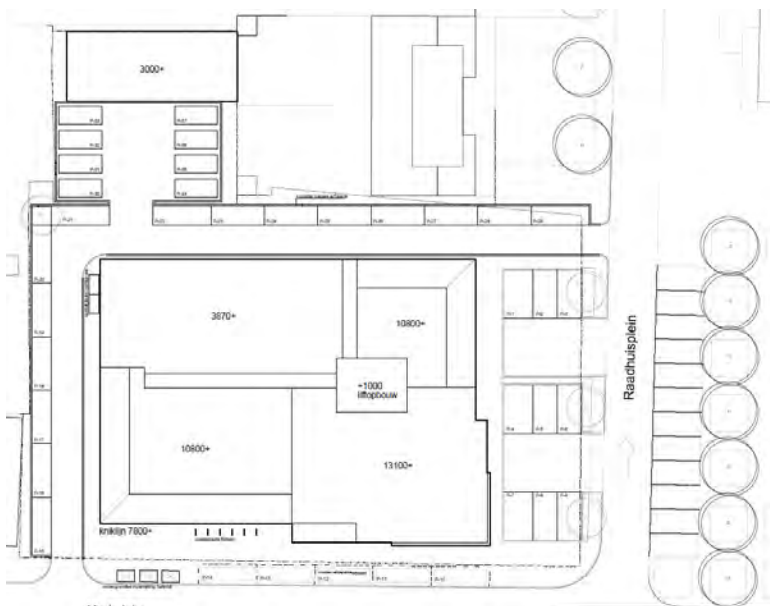
Parkeerbalans

Voor de locatie Kerkzicht is een parkeerbalans opgesteld waarin met de vastgestelde parkeernormen en bezettingsgraad is gerekend. De Hoed heeft een parkeervraag van 48 parkeerplaatsen, zie onderstaande tabel. Echter wanneer de bezettingsgraad wordt toegepast is er op het hoogtepunt (werkdagen in de middag) een parkeervraag van 37 parkeerplaatsen. In figuur 5 is zichtbaar dat er in het huidige bouwplan 37 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze parkeerplaatsen liggen om het gebouw heen. 9 parkeerplaatsen komen haaks op het Raadhuisplein en 8 parkeerplaatsen haaks op eigen terrein. Daarnaast nog 15 langspaarkeerplaatsen op eigenterrein en 5 parkeerplaatsen langs Kerkzicht. Hiermee wordt voldaan aan de parkeervraag. In de regels van het bestemmingsplan Voorhout-Oost is het aantal te realiseren parkeerplaatsen juridisch geborgd.

programma	m ²	wo	vz	norm	parkeervraag
begane grond	1090		1090	1,8 per 100m ²	19,6
2e laag		8			
3e laag		8			
4e laag		3			
totaal woningen		19		1,5 p.w.	28,5
totaal					48,1

Maatgevend tijdstip

	werkdag			koopavond	zaterdag		zondag
	overdag	middag	avond		middag	avond	middag
woningen	50	60	100	90	60	60	70
soc.medisch	100	100	30	15	15	5	5
appartementen	14,3	17,1	28,5	25,7	17,1	17,1	20,0
voorzieningen	19,6	19,6	5,9	2,9	2,9	1,0	1,0
totaal	33,9	36,7	34,4	28,6	20,0	18,1	20,9



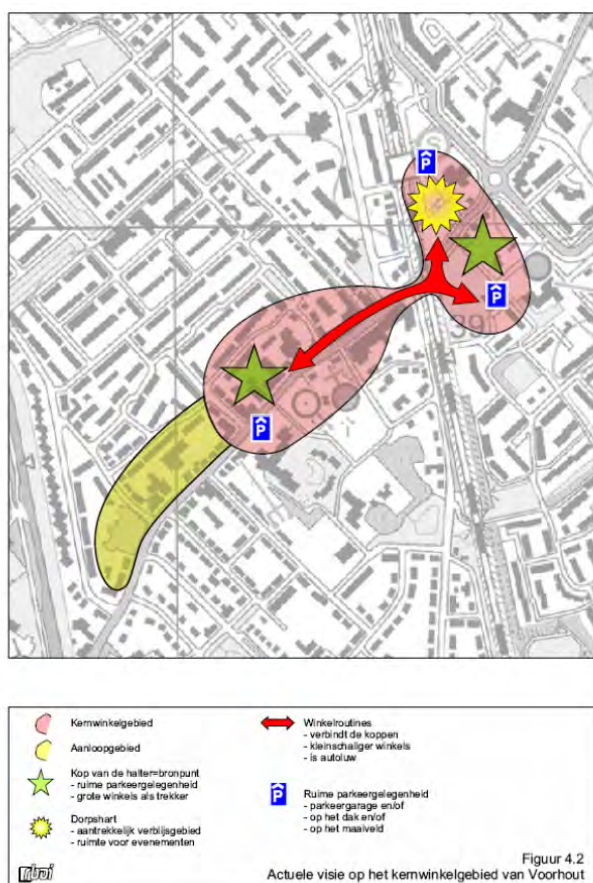
Figuur 5 Toekomstige situatie projectgebied incl. parkeerplaatsen.

hoofdstuk 2 **Beleid**

Voor Voorhout is in oktober 2000 een Structuurvisie Centrum vastgesteld. In de structuurvisie is locatie Kerkzicht aangegeven als onderdeel van het centrumgebied, de Raadhuispleinlocatie met sociaal maatschappelijke functies als een bibliotheek en bestuurscentrum, en de AH supermarkt als trekker. De locatie is nader aangeduid met woonfunctie met buurtondersteunende functies.

In 2008 heeft er een actualisatie van de structuurvisie centrum Voorhout plaatsgevonden. De versterking van het winkelaanbod dient plaats te vinden binnen de – in de toekomstvisie –geïntroduceerde halterstructuur (ruimtelijk-functionele structuur met aan beide uiteinden een kern aan activiteiten als uitgangspunt). Door de komst van de nieuwe Plusvestiging in de Herenstraat en Albert Heijn in de Jacoba van Beierenhof, heeft de halterstructuur in het centrum vorm gekregen. Verdere versterking van de "koppen" en het middendeel van de halter is van belang bij het binden en aantrekken van koopkracht. In figuur 4.1 van het rapport "Teylingen actualisatie structuurvisie centrum Voorhout" is de actualisering van de visie op het kernwinkelgebied schematisch weergegeven.

De locatie Kerkzicht is onderdeel van de "kop" van het centrumgebied die verder versterkt dient te worden. De Hoed (huisartsen onder één dak) in combinatie met appartementen is een zeer geschikte functie op deze locatie. In de oostelijke "kop" vindt daardoor een clustering plaats van maatschappelijke functies. Deze "kop" van het centrumgebied kan daardoor op een passende manier worden versterkt. Het invullen van de locatie met 1 of twee eengezinswoningen past niet in het uitgezette beleid van de gemeente Teylingen om de "kop" van het centrumgebied te versterken.



Figuur 6 Visie Actualisatie kernwinkelgebied

hoofdstuk 3 **Omgevingsaspecten**

3.1 **Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)**

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r.. De beschreven activiteit wordt genoemd in de D-lijst (categorie D, 11.2).

Gelet op de omvang van het plan (ver onder de drempelwaarde), de ligging van het plan (in de bebouwde kom) en de aard van effecten geen belangrijke nadelige gevolgen verwacht voor het milieu. In januari 2013 is het plan door de Omgevingsdienst West – Holland getoetst op de verschillende milieuaspecten. Zij zijn akkoord met het plan en geven aan dat een verdere m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk is.

3.2 **Bedrijven en milieuzonering**

Een 'goede ruimtelijke ordening moet voorzienbare milieuhinder bij gevoelige functies (wonen) voorkomen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende fysieke afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies wordt hinder zo veel mogelijk voorkomen. In de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" zijn bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot gevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand woonomgeving in meters</i>	<i>Richtafstand gemengd gebied in meters</i>
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Resultaten onderzoek

De omgeving van Kerkzicht 3 wordt aangemerkt als een gemengd gebied. De volgende inrichtingen/bedrijven zijn in de omgeving van het plan:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot het plangebied
Gemeente Teylingen	Raadhuisplein 1	84A	1	0	10
Detailhandel, o.a. supermarkt	Jacoba van Beierenhof	471	1	0	7

Conclusie

Een milieuzonering is niet noodzakelijk omdat zich geen bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied bevinden. Ter plaatse van de woningen kan derhalve een goed woonklimaat worden gegarandeerd en er worden geen bedrijven in hun/haar bedrijfsvoering beperkt.

Met deze afstand is het de verwachting dat het plan geen hinder zal veroorzaken voor haar omgeving. De omgeving zal naar verwachting ook geen hinder ondervinden van het plan.

3.3 Flora en Fauna

3.3.1 Beleidskader

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Gebiedsbescherming komt derhalve in deze paragraaf niet meer aan de orde.

Soortenbescherming

Het doel van de Flora- en faunawet is het beschermen en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit houdt in dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Er kan niet zonder meer worden uitgesloten dat er beschermde diersoorten aanwezig zijn in het plangebied. Om dit aan te tonen is een ecologische quick scan uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De onderzoeksresultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 3.2.2

3.3.2 Onderzoek

Econsultancy heeft in september 2012 een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Kerkzicht 3 te Voorhout in de gemeente Teylingen. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagenbundel van de ruimtelijke onderbouwing Kerkzicht 3, de belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

In het plangebied zal een HOED (Huisartsen Onder Eén Dak) worden gerealiseerd, met daarbij ruimte voor maatschappelijke voorzieningen zoals: fysiotherapie en een tandartsenpraktijk (zie figuur 3). Hierboven worden 19 appartementen gebouwd. Verder wordt het plangebied voorzien van een parkeerterrein en een fietsenstalling. Ten behoeve van de ingreep worden de bomen op de onderzoekslocatie gekapt.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van groen (nestgelegenheden) buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger.
	foerageergebied	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek foerageergebied
	vliegroues	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		nee	nee	nee	nee	-
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming						
		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		nee	nee	nee	nee	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

3.3.3 Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat er voor de verblijfplaatsen en foerageergebieden van vleermuizen aanvullend onderzoek dient plaats te vinden. Deze onderzoek kunnen alleen uitgevoerd worden in de periode april – september en zal worden toegevoegd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Daarnaast moet het verwijderen van groen buiten het broedseizoen om gebeuren, in verband met de aanwezigheid van broedvogels. De ontwikkeling heeft geen effect op de overige diersoorten.

3.4 Waterparagraaf

3.4.1 Inleiding

In deze ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het watersysteem in en in de omgeving van het plangebied. Om dit aan te tonen is er een watertoets opgesteld door Schoonderbeek en Partners. De volledige watertoets is opgenomen in de bijlagenbundel van Kerkzicht 3, de belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen. Voorts moet er invulling worden gegeven aan het waterbeleid van het Rijk, Provincie en het Waterschap. De verschillende beleidskaders zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Voorhout – Oost, de ontwikkeling is niet strijdig met het waterbeleid.

3.4.2 Waterhuishouding

Bodemopbouw en grondwater

De maaiveldhoogte ligt op ca 0,1 m +NAP. Het plangebied betreft een boezemgebied dat omgeven is door polders, zodat sprake is van peilbeheer. Het grondwater bevindt zich op ongeveer 1,0 m - mv. De bodem bestaat in deze omgeving hoofdzakelijk uit een slecht tot matig doorlatende deklaag met matig tot uiterst fijn zand. De mogelijkheden tot infiltratie zijn hierdoor uiterst beperkt of niet aanwezig.

Berging en afvoer hemelwater

Op basis van de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap van Rijnland is allereerst gekeken naar de mogelijkheid om het hemelwater te infiltreren, maar de slechte doorlatendheid van de bodem laat dit niet toe. Er is berekend hoeveel het bebouwd en verhard oppervlakte toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie en hoeveel extra hemelwater er daardoor afstroomt. Het hemelwater kan via een gescheiden systeem op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel worden gebracht.

De toename van het afstromende hemelwater als gevolg van de planrealisatie kan ter plaatse niet worden geborgd. Daarom is er voor gekozen om conform het beleid van het Hoogheemraadschap te voorzien in realisatie van compenserende waterberging binnen hetzelfde peilgebied. Het gaat om 15% van de toename aan verhard oppervlak. Dit zal worden gerealiseerd op een nader te bepalen locatie, dit gebeurt in overleg met de gemeente, projectontwikkelaar en het Waterschap. De voorgenomen ontwikkeling is uitsluitend toegestaan indien het benodigde wateroppervlak wordt gecompenseerd.

Het plan voorziet in sloop en nieuwbouw in een bestaand stedelijk gebied. De momenteel aanwezige bebouwing en verharding lozen op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. De doorlatendheid van de bodem is relatief slecht, zodat infiltratie van het hemelwater niet aan de orde is. Door het realiseren van het plan neemt de totale verharding en bebouwing toe met meer dan 500 m², zodat op grond van het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland een watervergunning en compensatie vereist is. De toename verhard oppervlak is namelijk circa 2.330 m², zodat circa 350 m² compensatie is vereist. Daarnaast moet de watergang aan Kerkzicht, die gedempt wordt, ook worden gecompenseerd. De locatie voor oppervlaktewater compensatie wordt in overleg met de gemeente en het Hoogheemraadschap bepaald. Het schone hemelwater zal via een gescheiden rioleringsstelsel op het gescheiden gemeenteriool worden gebracht. Bij het planontwerp dient er dan ook rekening mee te worden gehouden dat geen uitloging van bouwmaterialen kan plaatsvinden.

Waterkering

Vanwege de ligging in en aan een regionale waterkering is voor de bouw en aanleg een watervergunning vereist. Hiertoe dient een vergunningaanvraag te worden ingediend bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

3.4.3 Conclusie

Door de ligging in en aan een waterkering dient een vergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap. Daarnaast is compensatie van het extra verharde oppervlak noodzakelijk, dit zal worden gerealiseerd op een nader te bepalen locatie. Met inachtneming van bovengenoemde zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van het plan.

3.5 Bodem

3.5.1 Inleiding

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan grote invloed hebben op de keuze van een bepaalde functie en/of uitvoerbaarheid van een plan. Voor de functie wonen gelden bijvoorbeeld andere normen dan voor de functie bedrijven. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een plan kan het nodig zijn dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit kan een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 zijn. Dit onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van een verplichting voortvloeiend uit de Woningwet of de Wet milieubeheer.

Op basis van artikel 8 van de Woningwet moet worden voorkomen dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond. Dit om schade en/of gevaar voor de gezondheid van gebruikers te voorkomen. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bij de Wet milieubeheer moet bij het realiseren van bedrijfsbestemmingen veelal een zogenaamde nulsituatie worden vastgelegd.

3.5.2 Onderzoek

Econsultancy heeft in september 2012 een bodem onderzoek uitgevoerd aan de Kerkzicht 3 te Voorhout in de gemeente Teylingen. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagenbundel van Kerkzicht 3, de belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien tot een diepte van 2,3 m -mv zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak schelphoudend. De waterbodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn zand en is plantenrestenhouwend. Ter plaatse van de waterbodem is geen sliblaag aangetroffen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Op de onderzoekslocatie zijn de volgende locaties onderzocht:

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Zintuiglijk zijn in de bovengrond geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond ter plaatse van het woonperceel is licht verontreinigd met kwik, lood, en zink. De bovengrond van het braakliggende terrein is licht verontreinigd met kwik. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik, zink en PCB. In het grondwater ter plaatse zijn geen verontreinigingen aangetoond. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Watergang NEN 5720

Zintuiglijk zijn in de waterbodem geen verontreinigingen waargenomen. Analytisch zijn in de waterbodem geen verontreinigingen aangetoond. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek kader) voldoet de waterbodem voor toepassing op de landbodem aan de achtergrondwaarde (AW) en voor de toepassing onder water aan klasse A. Uit de msPAF toetsing blijkt dat de waterbodem kan worden verspreid over de aangrenzende percelen. Gelet op de onderzoeksresultaten bestaat er derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend waterbodemonderzoek.

3.5.3 Conclusie en advies

Gelet op de resultaten van het verkennend (water)bodemonderzoek bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie alsmede het dempen van de watergang.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Beleidskader

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³) voor stikstofdioxide en fijn stof.

3.6.2 Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van 19 appartementen en maatschappelijke voorzieningen. Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor "niet in betekenende mate" bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities voor luchtkwaliteit uit het regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw (RBDS).

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de gemeente nergens hoger zijn dan 35 µg/m³ (2011). Het de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. Daarnaast bevindt het plangebied zich niet naast een drukke weg. Hiermee wordt voldaan aan de extra ambities voor luchtkwaliteit uit het RBDS.

3.6.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambities uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

3.7 Geluid

3.7.1 Inleiding

Om woningbouwplannen te kunnen ontwikkelen moet met het onderzoek worden aangetoond dat er geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarden van 48 dB. Dit is gedaan middels een onderzoek, uitgevoerd door Schoonderbeek en partners in september 2012, die in de onderstaande paragraaf is opgenomen. Het volledige onderzoek zit in de bijlagenbundel van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Bij het onderzoek moet worden opgemerkt dat de berekeningen zijn gebaseerd op een eerder bouwplan, die inmiddels gewijzigd is. De wijziging van het bouwplan is echter zeer minimaal en qua ligging ten opzichte van de wegen is geen wijziging opgetreden. De wijziging heeft met name de massa van het gebouw verkleind. Derhalve is het geluidonderzoek nog bruikbaar.

In de toelichting van het bestemmingsplan Voorhout – Oost is een toetsingskader opgenomen, waar het beleid verder staat toegelicht.

3.7.2 Onderzoek (spoor)wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Schoutenlaan en de Componistenlaan. Voor de wegen Raadhuisplein, de Jacoba van Beierenweg en de Churchilllaan geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een zone langs de betreffende wegen, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen toch berekend. Dit omdat:

- ▶ de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- ▶ bij het realiseren van de appartementen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering (o.a. Kerkzicht), dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting. Het bouwplan ligt ook in de geluidzone van de spoorbaan gelegen tussen Leiden en Voorhout (trajectnummer 500).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe appartementen, ten gevolge van het verkeer op de:

- ▶ gezoneerde wegen (Schoutenlaan en Componistenlaan) lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- ▶ niet - gezoneerde wegen (Raadhuisplein, Jacoba van Beierenweg en Churchilllaan) ruim lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen; · spoorlijn Leiden – Voorhout, niet hoger is dan de voorkeurswaarde van 55 dB.

De voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder worden niet overschreden.

De gecumuleerde geluidbelasting (alle wegen, zonder aftrek art.110g Wgh en de spoorlijn), bedraagt maximaal 53 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB. Dit is gelijk aan de minimale geluidwering van 20 dB die geldt op basis van het Bouwbesluit voor de gevels. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, normale ventilatie voorzieningen) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

3.7.3 Conclusie

Uit de resultaten van het hierboven beschreven onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden niet worden overtroffen. Derhalve zijn geluidreducerende maatregelen of het aanvragen van hogere waarden niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.8 Externe veiligheid

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit is weergegeven in figuur 4.1 in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Voorhout – Oost'.

Concluderend uit het bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.9 Duurzaamheid

De gemeente Teylingen hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit infoblad staat op de website van de Omgevingsdienst: www.odwh.nl/dubo. Er is zowel een infoblad voor particulieren als voor bedrijvigheid.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

3.10.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Voorts mogen aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast worden door een ruimtelijke ontwikkeling. In de toelichting van het bestemmingsplan Voorhout – Oost is het beleid met betrekking tot dit onderwerp uitgebreider opgenomen

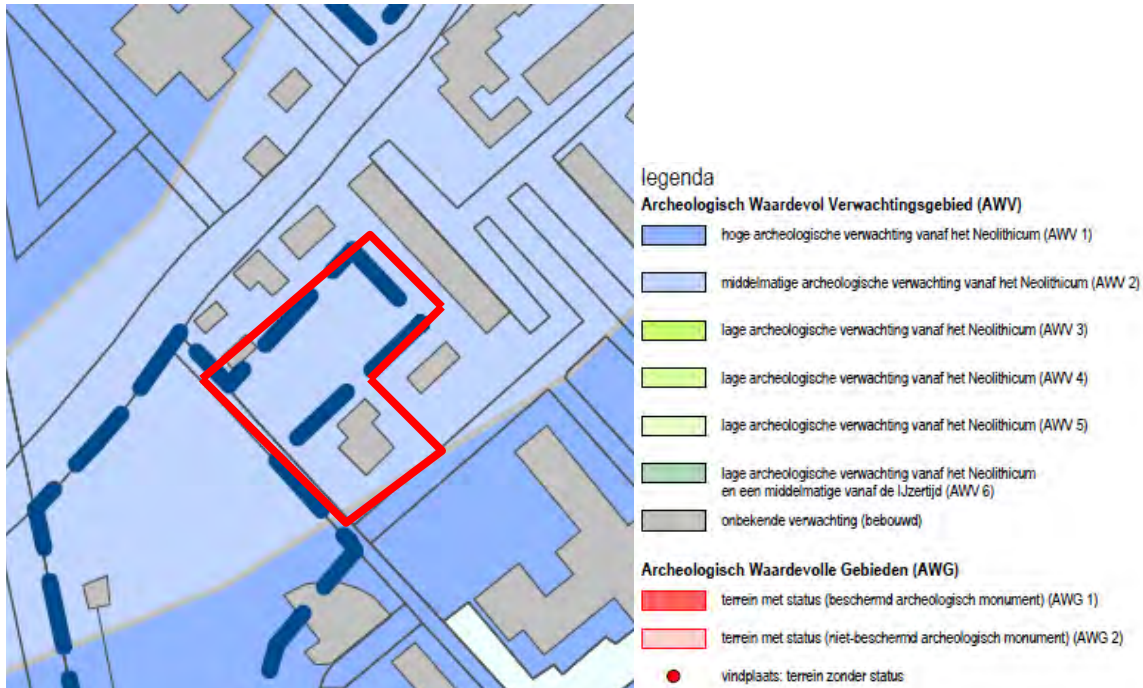
3.10.2 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied kent geen cultuurhistorische waarden en ook in de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden gelegen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

3.10.3 Gemeentelijke archeologische beleidskaart

De gemeente heeft een eigen archeologisch beleid opgesteld en dit vorm gegeven in een beleidskaart. Het plangebied valt in een middelmatige archeologische verwachtingszone. Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek

noodzakelijk is. Voordat locatie Kerkzicht ontwikkeld kan worden dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden, omdat de locatie groter is dan 500 m². Dit onderzoek is opgenomen in de onderstaande paragraaf.



Figuur 7 Gemeentelijke Archeologische beleidskaart.

3.10.4 Archeologisch onderzoek

Econsultancy heeft in september 2012 een archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de Kerkzicht 3 te Voorhout in de gemeente Teylingen. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagenbundel van Kerkzicht 3, de belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit zwak siltige, zeer fijne zanden. Het betreffen duinafzettingen behorende tot de Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Schoorl. Tot gemiddeld 90 cm -mv is de grond zwak tot matig humeus. Deze humeuzeiteit zal voornamelijk zijn ontstaan door het gebruik als zanderijgronden (hoge enkeerdgronden), welke zij ontstaan door het zogenaamde drie-steekdelven, maar ook door recente ingrepen (gebruik als tuin). Ook de bijmenging van resten puin en baksteen duiden op recente bodemingrepen. De kalkrijkheid van het duinzand bevestigt dat de door relatief zuur regenwater ontkalkte top van de oorspronkelijke strandwal is afgegraven. In de diepere ondergrond zijn geen door duinzand begraven bodems en dus geen mogelijk oudere bewoningsniveaus waargenomen tot in ieder geval een diepte van 3 m -mv.

Het opgeboorde materiaal is geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische indicatoren. In geen van de boringen zijn archeologisch relevante indicatoren waargenomen.

Op basis van het ontbreken van een intacte bodemopbouw en het ontbreken van archeologische indicatoren kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet (meer) worden verwacht binnen het plangebied.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek wel enigszins bevestigd voor wat betreft landschappelijke ligging en verwacht bodemtype, echter niet voor wat betreft archeologie. De hoge archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied zoals aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Teylingen, kan naar onze mening bijgesteld worden naar een lage archeologische verwachtingswaarde.

3.10.5 Conclusie

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden en de verstoorde bodemopbouw binnen het plangebied (in ieder geval voor de zuidoostelijke helft), adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. De gemeente heeft hierover een positief selectieadvies genomen, waardoor aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Wel dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.

3.11 Bezinning

Om de bewoners tegemoet te komen heeft de gemeente het bouwplan zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan laten aanpassen. De aanpassingen zijn vertaald in de massastudie van januari 2013. De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op: (1) de afstand t.o.v. de bestaande bebouwing, afstand tussen de nieuwbouw en de woningen Jacoba van Beierenweg is vergroot van 14,5 meter naar 19,2 meter. De afstand tussen de nieuwbouw en de woningen Raadhuisplein is vergroot van 4,5 meter naar 5,6 meter. (2) de bouwhoogte van de nieuwbouw grenzend aan de Jacoba van Beierenweg en Raadhuisplein is verlaagd van 3 lagen plat naar twee lagen met een kap. Dit betekent dat de goothoogte is vastgelegd op 7,80 meter. Om te kunnen bepalen welke invloed de afstanden en hoogte hebben op de bezinning, is een bezinningsdiagram opgesteld op basis van de massastudie van januari 2013. De woningen zijn getoetst op de gevel en de tuin. De bezinningsstudie is opgenomen in bijlage , bezinning Kerkzicht. Voor de algemene toelichting op de bezinning wordt verwezen naar dezelfde bijlage.

De bestaande woningen aan Jacoba van Beierenweg 7, Schoutenlaan 9 en 11 laten een relatieve verslechtering zien met betrekking tot de gevels. Voor de tuin veroorzaakt de nieuwe massa van de HOED en appartementen een relatieve verslechtering bij Jacoba van Beierenweg 5 en Raadhuisplein 2.

Voor Jacoba van Beierenweg 7 betreft het een periode met ochtend en middagzon. Een verslechtering voor nr. 7 kan niet geheel worden voorkomen. Aantasting van het woongenot en privacy is zoveel mogelijk beperkt en er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Dit geldt ook voor de Schoutenlaan 9 en 11. De verslechtering treedt op in de late namiddag op 19 februari. De zon gaat dan al bijna onder en heeft weinig kracht meer. De meeste schaduw wordt daarnaast veroorzaakt door de eigen bergingen op het achtererf. Er kan nog steeds een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor de tuin van Jacoba van Beierenweg 5 treedt een kleine verslechtering op in de hele vroege ochtend op 21 maart. De zon heeft dan nog niet veel kracht en er blijft ruim voldoende zon in de tuin op de rest van de dag. Een verslechtering voor de tuin van Raadhuisplein 2 is met de helft verminderd maar kan niet geheel worden voorkomen. De verslechtering treedt op in de late namiddag op 21 maart. Er blijft ruim voldoende zon in de tuin. Aantasting van het woongenot en privacy is zoveel mogelijk beperkt en er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie:

De gevolgen voor de bezinning zijn relatief klein en aantasting van het woongenot en privacy is zoveel mogelijk beperkt. Er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Daarnaast betreft de ontwikkeling van De Hoed niet alleen een individueel belang maar ook een maatschappelijk belang.

hoofdstuk 4 **Economische Uitvoerbaarheid**

Bij ontwikkelingen die met een bestemmingsplan, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Er is bij deze ontwikkeling sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van het maken van kosten. In de overeenkomst wordt opgenomen dat eventuele planschade, die voortvloeit uit de planologische wijziging, verhaald zal worden op de initiatiefnemer. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

▶ **Bijlage 1: Flora en fauna onderzoek**

Econsultancy
13 september 2012

▶ **Bijlage 2: Watertoets**

Schoonderbeek en partners advies bv
14 september 2012

▶ **Bijlage 3: Bodem**

Econsultancy
27 september 2012

▶ **Bijlage 4: geluid**

Schoonderbeek en partners advies bv
12 september 2012

▶ **Bijlage 5: archeologie**

Econsultancy
21 september 2012

▶ **Bijlage 6: Bezonningsstudie**

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving
januari 2013