

Gemeente Teylingen
Wijzigingsplan
Locatie Regenboog, Boerhaavestraat
Voorhout



Colofon:	
Project:	Boerhaavestraat Voorhout
Datum uitgave:	28 juli 2014
Opdrachtgever:	
Opdrachtnemer:	 Oude Utrechtseweg 40 3743KN Baarn Tel. 035-5480100 www.beeld.nl
Contactpersoon:	drs. R.W.A. Kersten

Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan	4
1.2 Situering en begrenzing plangebied.....	4
2. Planbeschrijving.....	5
2.1 Huidige situatie plangebied.....	5
2.2 Stedenbouwkundige inrichting.....	6
2.3 Parkeeroplossing.....	7
3. Milieu- en omgevingsaspecten	10
3.1 Bedrijven en milieuzonering.....	10
3.2 Geluid.....	10
3.3 Luchtkwaliteit.....	12
3.4 Bodem	12
3.5 Externe veiligheid.....	13
3.6 Archeologie	14
3.7 Flora en fauna	15
3.8 Water	16
3.9 Milieueffectrapportage.....	17
4. Juridische planbeschrijving	19
5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. Financiële uitvoerbaarheid.....	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

Onderhavig plan betreft een wijzigingsplan (cf. artikel 3.6 lid 1 sub a Wro) van het bestemmingsplan Dorp Voorhout van 2011. De wijziging heeft betrekking op wijzigingsgebied 5 van het bestemmingsplan (artikel 23.4 van de regels) en houdt in dat gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om binnen het wijzigingsgebied, 7 woningen te realiseren. Van de huidige mogelijkheid voor de bouw van 4 woningen wordt door ontwikkelaar Van der Hulst geen gebruik gemaakt omdat er momenteel meer vraag is naar rijwoningen in een goedkoper segment. Voor onderhavig uitgewerkt plan met zeven rijwoningen is dermate veel belangstelling dat een verzoek om omgevingsvergunning kan worden ingediend. Deze omgevingsvergunning zal kunnen worden getoetst aan dit wijzigingsplan.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

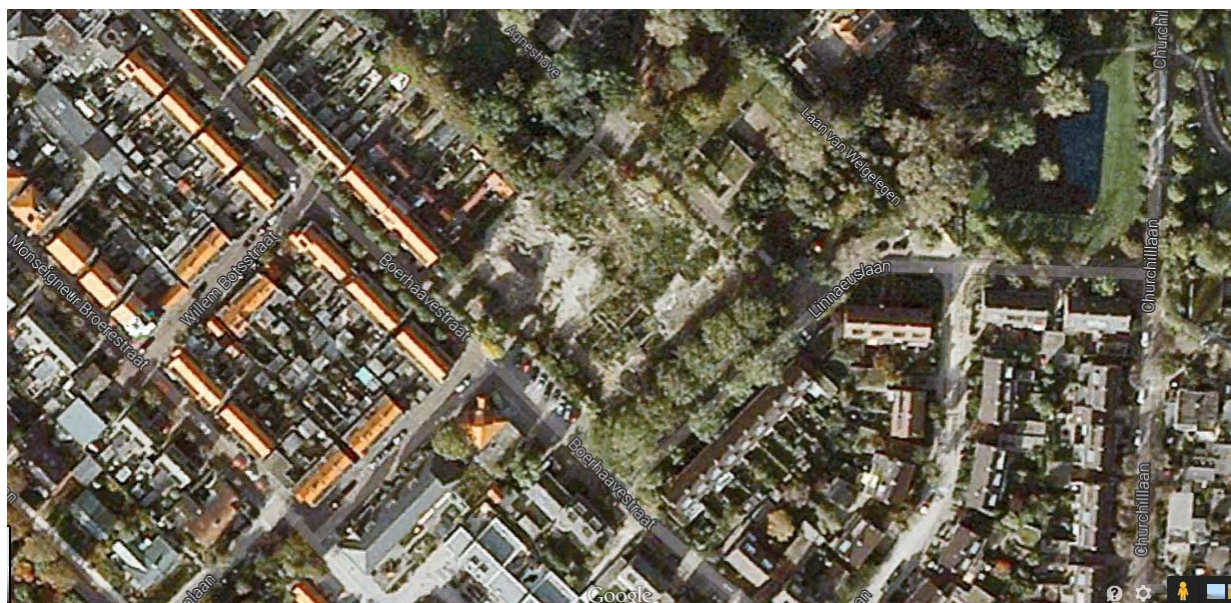


Het wijzigingsgebied is gelegen aan de Boerhaavestraat en wordt begrensd door de Agneshove en de Linnaeuslaan te Voorhout.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

De huidige situatie aan de Boerhaavestraat betreft een braakliggend stuk terrein in een moderne woonwijk. In het bestemmingsplan heeft dit terrein de bestemming Wonen met de mogelijkheid voor maximaal 4 woningen.



Figuur 1; luchtfoto huidige situatie, bron: Google maps



Figuur 2; bron Google Streetview



Figuur 3; bron Google Streetview

2.2 Stedenbouwkundige inrichting

Bouwbedrijf G.J. van der Hulst heeft een ontwerp gemaakt voor de ontwikkeling van een blok van 7 woningen.



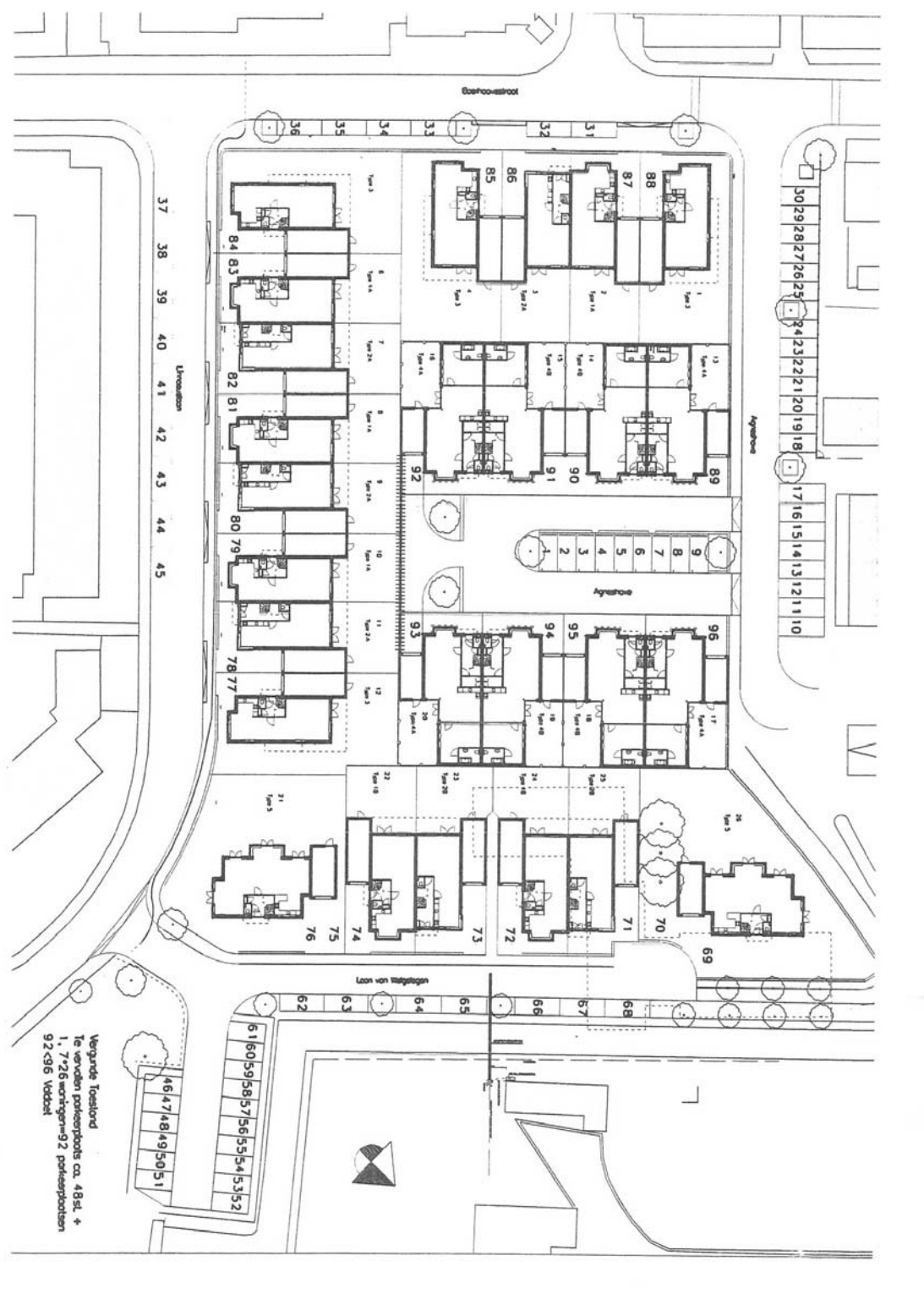


Het gaat om een blok van 7 woningen. Het bouwvlak in het wijzigingsplan is volgens de wijzigingsregels (artikel 23.4 van de regels van bestemmingsplan Dorp Voorhout) zodanig gepositioneerd dat deze past binnen de meest vooruitgeschoven bouwvlakgrens en de diepst gelegen bouwvlakgrens binnen het wijzigingsgebied. Daarnaast wordt met het bouwvlak voldaan aan de afstand van de zijgevel tot het openbaar gebied van 2,3 meter bij de noordwestelijke hoekwoning en de afstand van 3 meter tot de erfgrans (en deze grens ligt buiten de grens van het wijzigingsplan) van het achtererf van Linnaeuslaan 35 bij de zuidoostelijke hoekwoning. Het bouwvlak binnen het wijzigingsgebied is hier ook op ingericht.

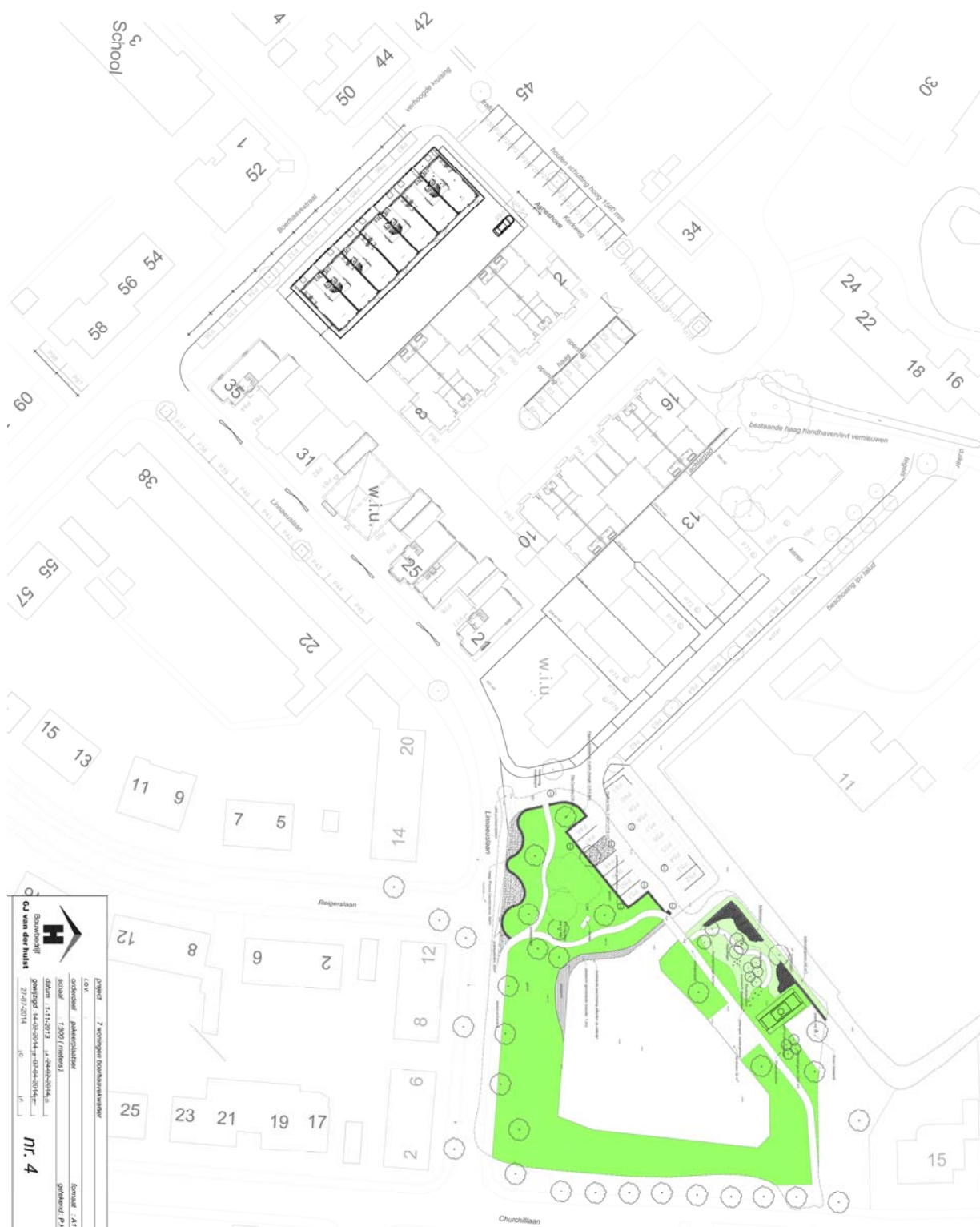
2.3 Parkeeroplossing

In het oorspronkelijke plan (De Regenboog) voor 26 woningen voor deze locatie was een parkeerbehoefte voorzien van 44 parkeerplaatsen (1,7 x 26 woningen). Vanuit de door de gemeente uitgevoerde herinrichting ten behoeve van een speelveldje kwamen hier nog eens 48 parkeerplaatsen bij. Daarom ging het totaal om minimaal 92 parkeerplaatsen. Destijds zijn er echter al 96 parkeerplaatsen ingetekend in het toen opgestelde bouwplan.

Om in de nieuwe situatie eveneens te voldoen aan de parkeernorm zijn $1,7 \times 29$ woningen = 49 parkeerplaatsen noodzakelijk plus de 48 parkeerplaatsen komt dit in totaal op 97 parkeerplaatsen. In het parkeerplan op de volgende bladzijden is te zien dat deze 97 parkeerplaatsen worden behaald.



Figuur 4; parkeerplan bij de oorspronkelijke ontwikkeling van 26 woningen



Figuur 5; parkeerplan rekening houdend met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

3. Milieu- en omgevingsaspecten

De Omgevingsdienst West-Holland is gevraagd een Quick Scan uit te voeren naar de diverse milieuaspecten om te beoordelen of er sprake is van belemmeringen voor de ontwikkeling. Op 18 oktober 2013 heeft de Omgevingsdienst West-Holland deze geleverd. In dit hoofdstuk wordt per aspect ingegaan op de eventuele belemmering.

3.1 Bedrijven en milieuzonering

3.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de SvB 'functiemenging' wordt verwezen naar Bijlage 2 van de bestemmingsplantoelichting.

3.1.2 De situatie ter plaatse

De enige milieu-activiteit is verzorgingshuis Agnes. Dat valt onder milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. De locatie ligt op 24 meter. Wel zijn bestaande woningen op een kortere afstand gelegen. De nieuwe woningen zorgen daarmee niet voor nieuwe beperkingen aan de bedrijfsvoering van het verzorgingshuis.

3.1.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling conform het wijzigingsplan.

3.2 Geluid

3.2.1 Toetsingskader

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen en rond het plangebied zijn 30 km/h-wegen aanwezig die op basis van hun snelheidsregime niet-gezoneerd zijn.

De Wet geluidhinder (Wgh) kent voor railverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In bepaalde situaties is het mogelijk hiervan af te wijken en een hogere geluidbelasting toe te staan. De maximale waarde die op basis van de Wgh hiervoor kan worden vastgesteld bedraagt

68 dB in nieuwe situaties. Op basis van het door de Omgevingsdienst vastgestelde beleid bedraagt de maximale hogere waarde 63 dB. Bij uitzondering kan hiervan worden afgeweken, mits afdoende onderbouwd.

3.2.2 De situatie ter plaatse

Wegverkeerslawaaï:

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerde weg. Er is daarom geen nader onderzoek nodig naar wegverkeerslawaaï in het kader van de Wgh. De 30 km/uur-wegen die binnen de akoestische invloedsfeer van de locatie liggen betreffen uitsluitend wegen voor bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteiten van deze wegen zijn zo laag dat nader onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook achterwege kan blijven.

Railverkeerslawaaï:

De geplande woningen liggen binnen de zone van de spoorlijn Leiden - Haarlem, traject 500. Over de geluidbelasting is de volgende informatie beschikbaar:

Geluidrapport t.b.v. een doorlopen art. 19 WRO procedure

Op 2 februari 2006 is een geluidrapport opgesteld door ing. Biesheuvel, in opdracht van Bouwbedrijf Van der Hulst, ten behoeve van de bouw van 24 woningen aan de Linnaeuslaan/Boerhaavestraat te Voorhout.

Bij brief van 1 juni 2006 heeft de Milieudienst West-Holland het volgende bericht:

Het onderzoek naar de geluidbelasting van het bouwplan Linnaeuslaan/Boerhaavestraat te Voorhout is niet bruikbaar voor een goede ruimtelijke onderbouwing en ook niet voor het wellicht benodigde verzoek hogere grenswaarde. Het is bij de Omgevingsdienst niet bekend hoe de vaststelling van een hogere waarde verder is verlopen.

Bestemmingsplan Dorp Voorhout

In het Bestemmingsplan Dorp Voorhout is het volgende over de wijzigingslocaties opgenomen: De wijzigingsbevoegdheid 5 ligt binnen de wettelijke geluidszone van de spoorlijn Leiden - Haarlem. Op basis van een definitief rapport van DHV van juli 2006 blijkt dat de voorkeurswaarde op de betreffende woningen niet wordt overschreden. Voorwaarde is wel dat de in het bestemmingsplan geprojecteerde woningen, gelegen tussen de wijzigingslocatie en het spoor, ook zijn gebouwd (afscherming). Dat is het geval.

3.2.3 Conclusie

Het is niet te verwachten dat de voorkeurswaarde vanwege weg- en railverkeerslawaaï wordt overschreden. Hierdoor is geen nader onderzoek nodig.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet In Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

3.3.2 De situatie ter plaatse

Het plan is NIBM. Er hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

3.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen m.b.t. luchtkwaliteit.

3.4 Bodem

3.4.1 Toetsingskader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

3.4.2 De situatie ter plaatse

Van de locatie Boerhaavestraat ongenummerd zijn diverse bodemgegevens bekend. Op 11 februari 2009 is door de provincie Zuid-Holland een goedkeuring afgegeven op een BUS-evaluatieverslag (locatie Boerhaavekwartier De Linnaeuslaan 13 Voorhout, kenmerk PZH-200960285). Daarmee is de aangetroffen PAK en asbestverontreiniging op de locatie geheel verwijderd. Met de sanering is geen restverontreiniging achtergebleven en gelden er geen gebruiksbeperkingen.

3.4.3 Conclusie

De locatie is geschikt voor de beoogde bestemming.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten). Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR, op basis van de nota Omgaan met risico's, in principe een norm van 10^{-6} per jaar en voor bestaande situaties 10^{-5} per jaar. Voor het GR noemt deze nota als norm:

- 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In december 2009 is de aangepaste Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

3.5.2 De situatie ter plaatse

De locatie ligt niet in het effectgebied van een risicobron.

3.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling conform het wijzigingsplan.

3.6 Archeologie

3.6.1 Beleid

In het bestemmingsplan Dorp Voorhout van 2011 is het aspect 'archeologie' uitgebreid belicht in de plantoelichting. Daarnaast zijn door middel van dubbelbestemmingen mogelijke archeologische waarden vastgelegd in verbeelding en regels. Deze dubbelbestemmingen zijn gebaseerd op de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen.

3.6.2 De situatie ter plaatse

Binnen dit wijzigingsplan blijft de dubbelbestemming Waarde Archeologie zoals omschreven in artikel 18 van het bestemmingsplan van kracht. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten daarom middels een archeologisch rapport de archeologische waarden zijn beoordeeld. Daarnaast moet hieruit blijken dat de bouwwerkzaamheden eventueel aanwezige waarden zo min mogelijk schaden door behoud in situ, opgraven of begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

3.6.3 Conclusie

Alvorens gebouwd en aangelegd kan worden dient een onderzoek overgelegd te zijn waaruit blijkt of archeologische waarden aanwezig zijn en indien dit het geval is, hoe hiermee wordt omgegaan bij de bouwwerkzaamheden.

3.7 Flora en fauna

3.7.1. Beleid en toetsingskader

In het bestemmingsplan is al ingegaan op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Flora en Faunawet (Ffw). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Het bestemmingsplangebied ligt niet binnen de invloed van de EHS.

Deze Flora en faunawet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dieren plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (inmiddels EL&I). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV (inmiddels EL&I) de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

- Nesten die het hele jaar door zijn beschermd. Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet het gehele seizoen:
 1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
 2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
 3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De

(fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).

4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).
- Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd. In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.7.2 De situatie ter plaatse

Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Geconcludeerd wordt dat er voornamelijk sprake is van bebouwd gebied en dat geen ontheffing op grond van de Flora en faunawet noodzakelijk is en dat werkzaamheden zoveel mogelijk dienen te worden uitgevoerd zonder daarbij soorten te schaden.

Dit wijzigingsplangebied betreft een braakliggend stuk grond midden tussen de bestaande bebouwing. Gezien de schaal en de aard van het wijzigingsplan ligt het niet voor de hand dat er sprake is van hinder in het kader van de Flora en faunawet.

3.7.3 Conclusie

Als de aanbevelingen in het bestemmingsplan worden nageleefd zijn er geen belemmeringen voor de bouw.

3.8 Water

3.8.1 Toetsingskader

Voor het bestemmingsplan is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van de watertoets is over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

3.8.2 De situatie ter plaatse

In de regels en verbeelding van het wijzigingsplan is de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering overgenomen uit het bestemmingsplan. Dit betekent dat naast de bestemming Wonen en Tuin in dit wijzigingsplan ook de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering van kracht is. Voor een omgevingsvergunning voor het bouwen is het in dat geval noodzakelijk dat wordt aangetoond dat 'het waterkeringsbelang' door het bouwen niet 'onevenredig wordt geschaad'.

3.8.3 Conclusie

Het beschermingsregime uit het bestemmingsplan voor de waterhuishoudkundige maatregelen is overgenomen in het wijzigingsplan. Dit garandeert de instandhouding van een goede waterhuishouding.

3.9 Milieueffectrapportage

3.9.1 Toetsingskader en beleid

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling 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 onderhavige ontwikkeling wordt genoemd in de D-lijst (categorie D, 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject). Daarom moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd die uitwijst of deze ontwikkeling leidt tot significante effecten op het milieu en de leefomgeving. De beoordeling is gebaseerd op de drie onderwerpen genoemd in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is hieronder opgenomen.

3.9.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

De wijzigingsbevoegdheid maakt slechts 3 extra woningen mogelijk. Dit ligt ver onder drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordeling (2.000 woningen). De ontwikkeling van de extra woningen heeft geen bijzondere effecten op de omgeving.

Plaats van het project

De locaties liggen in bestaand stedelijk gebied. Aanwezige archeologische waarden worden in het bestemmingsplan al beschermd. In de omgeving ligt nog meer stedelijk gebied.

Kenmerken van het potentiële effect

De ontwikkeling kan hooguit een plaatselijk effect hebben, zoals een kleine toename van het verkeer op omliggende wegen. In het wijzigingsplan kan hiermee rekening worden gehouden.

3.9.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Het milieubelang is met deze beoordeling voldoende afgewogen en een formele m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

4. Juridische planbeschrijving

Het plan bestaat uit regels en een verbeelding. De wijziging betreft met name de verbeelding aangezien er een nieuw bouwvlak wordt mogelijk gemaakt met hierbinnen 7 aaneengebouwde woningen in plaats van 4 woningen.

De bestemmingsregels van Tuin, Wonen 2 en de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie en Waterstaat-Waterkering blijven van toepassing, alsmede de wijze van meten en de algemene bepalingen. Deze regels worden dan ook niet herhaald, maar hier wordt naar verwezen aangezien alle regels net als de regels van het wijzigingsplan digitaal raadpleegbaar zijn.

Er zijn enkele wijzigingen in de regels opgenomen ten opzichte van de regels van het bestemmingsplan. In de begripsbepalingen is een begripsbepaling opgenomen die niet in het bestemmingsplan staat. Dit betreft het begrip 'wijzigingsplan'. Verder is het begrip 'plan' gewijzigd (aangezien hiermee in onderhavige regels het wijzigingsplan wordt bedoeld en niet het bestemmingsplan). Bij de slotregel wordt eveneens verwezen naar het wijzigingsplan in plaats van het bestemmingsplan.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan zal door het college van Burgemeester en Wethouders als ontwerp besluit conform de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor 6 weken ter visie worden gelegd. Belanghebbenden zijn gedurende die periode in de gelegenheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen bij het college.

6. Financiële uitvoerbaarheid

Het plan is financieel uitvoerbaar. Het kostenverhaal van de gemeente wordt gewaarborgd door een reeds afgesloten anterieure overeenkomst. Afspraken over eventuele planschadekosten worden afzonderlijk vastgelegd in een planschadeovereenkomst in verband met het mogelijk maken van 3 extra woningen. De gemeente zal dan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor dit wijzigingsplan. Overige gemeentelijke kosten voor de procedure van het bouwplan zijn gedekt in de bouwleges.