

Midden-Delfland

Commandeurspolder



Ruimtelijke onderbouwing

Midden-Delfland

Commandeurspolder

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

010201.15887.00

opdrachtleider:

mw. ir. M.C. Koot

planstatus

datum:

10 december 2010
31 maart 2011

status:

concept
ontwerp
vastgesteld

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2. Beleid	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Rijksbeleid	5
2.3. Provinciaal en regionaal beleid	5
2.4. Gemeentelijk beleid	6
2.5. Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 3. Gebiedsvisie	9
Hoofdstuk 4. Sectorale aspecten	11
4.1. Verkeer en parkeren	11
4.2. Wegverkeerslawaaï	11
4.3. Luchtkwaliteit	11
4.4. Externe veiligheid	13
4.5. Waterhuishouding	14
4.6. Ecologie	15
4.7. Archeologie	15
Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid	17
5.1. Economische uitvoerbaarheid	17
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 6. Afweging en conclusie	19
Bijlage 1	Parkeerbalans

1.1. Aanleiding

Voor de kern Maasland in de gemeente Midden-Delfland is op 19 mei 2009 het bestemmingsplan kern Maasland vastgesteld. Hierin is de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Commandeurspolder III opgenomen, conform het uitwerkingsplan uit 2003 en de gevoerde vrijstellingsprocedure uit 2006.

Omdat de nu beoogde ontwikkeling op een aantal punten afwijkend is van de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen vrijstelling, wordt nu bij omgevingsvergunning afgeweken van het bestemmingsplan. Bij deze afwijking dient te worden onderbouwd dat het voornemen om af te wijken van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit rapport levert deze onderbouwing.

Omdat de ontwikkeling van de Commandeurspolder in het kader van voorgaande bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen al is onderbouwd en omdat de afwijking van het vigerende bestemmingsplan slechts een aantal details betreft, wordt in deze ruimtelijke onderbouwing uitsluitend ingegaan op de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied

De locatie waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft is gelegen aan de zuidooststrand van de kern Maasland en wordt via de Burgemeester Groot Enzerinksingel ontsloten. Aan de westzijde en de noordzijde van het plangebied bevindt zich de woonwijk Commandeurspolder II. Aan de zuid- en oostzijde worden de gronden begrensd door een groenzone. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



1.3. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan het beleidskader dat geldt voor de locatie. In hoofdstuk 3 is een beschrijving opgenomen van de gebiedsvisie en worden de afwijkingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan aangegeven. In hoofdstuk 5 geeft een weergave van de sectorale aspecten. Hoofdstuk 5 bevat ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2. Beleid

2.1. Inleiding

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal- en regionaal en gemeentelijk beleid beknopt samengevat.

2.2. Rijksbeleid

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid/AMvB Ruimte (2008)

Het plangebied is gelegen in het stedelijk netwerk Randstad en het economisch kerngebied Zuidvleugel. In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld, welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in de nationale belangen welke het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder wordt aangegeven welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf beschrijft enerzijds voor de Nota Ruimte hoe het beleid van de PKB-teksten (Planologische KernBeslissing) wordt gerealiseerd en anderzijds voor de andere vigerende ruimtelijke nota's hoe de PKB-teksten, die zijn bedoeld door te werken tot op lokaal niveau, worden gerealiseerd.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten in steden en dorpen maakt het mogelijk functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren is. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten vereist een in onderlinge samenhang optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe bebouwing daar buiten. Volgens de Realisatieparagraaf dient in bestaand stedelijk gebied optimale benutting van bestaand bebouwd gebied plaats te vinden om verrommeling een halt toe te roepen. Hierdoor neemt de noodzaak af om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Het wordt moeilijker gemaakt om nieuwbouw in het buitengebied te realiseren. De bundelingsdoelstellingen uit de Nota Ruimte blijven actueel. Het Rijk toetst of provincies het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in het provinciale en regionale ruimtelijke beleid opnemen.

2.3. Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdgaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;

De gebiedsvisie is het antwoord op de uit 1977 daterende Reconstructiewet (die in 2008 afloopt), die het gebied met succes heeft beschermd tegen de oprukkende verstedelijking van de Zuidvleugel. Dit heeft ervoor gezorgd dat Midden-Delfland nu één van de laatste nog opengebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel van de Randstad is.

Het besef dat dit unieke landschap behouden, beschermd en versterkt moet worden, wordt breed gedragen.

In de gebiedsvisie worden sfeerbeelden beschreven die richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van landschap, groene gebieden, water, cultuurhistorie en recreatie. Zo zijn natuur en landschap maximaal beschermd en goed toegankelijk. De cultuurhistorie is alom aanwezig en de zorg voor landschap en dorpen is direct zichtbaar. De typerende dorpsgezichten (waaronder Maasland), het water en de groene ruimte geven het landschap zijn karakteristieke uiterlijk.

Vitale Dorpen, Streefbeeld Behoud door ontwikkeling

De gemeente heeft een visie opgesteld voor de dorpen van Midden-Delfland tot 2025, bestaande uit een streefbeeld, strategie en het uitvoeringsprogramma. Het streefbeeld is geen eindbeeld, maar een gemeenschappelijke richting voor het stellen van prioriteiten.

Het streefbeeld gaat uit van doorontwikkeling van eigen aard en kwaliteiten. Maasland behoudt zijn huidige dorpsgrenzen. Cultuurhistorie en het pittoreske karakter moeten behouden blijven. Uitgangspunten zijn:

- inbreiding door compact bouwen zonder hoogbouw;
- behoud van de identiteit van het dorp;
- een rustig en multifunctioneel centrum;
- voldoende winkels;
- ruimte voor cultuur en sport;
- mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken.

Woonvisie Midden-Delfland

In de woonvisie Midden-Delfland wordt voortgebouwd op de visie op het wonen uit de Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 en de visie Vitale Dorpen. De visie sluit aan op het regionaal woonbeleid en het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen. In hoofdlijnen bestaat het beleid uit:

- Het versterken van de diversiteit van de bevolking vanuit het streven naar vitale dorpen.
- Het vergroten van de kansen op de woningmarkt voor starters en jonge gezinnen.
- Een meer gevarieerd woningaanbod, met name meer betaalbare woningen in de start- en tussensegmenten.
- Inspelen op de vergrijzing door aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.
- Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing bij woningbouw.
- Bescherming van kwetsbare groepen op de woningmarkt.

2.5. Vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan Kern Maasland (vastgesteld op 19 mei 2009), is het plangebied bestemd als Groen, Tuin, Verkeer – Verblijfsgebied en Wonen. De indeling van de fase 6 en 7 van de Commandeurspolder is op een aantal punten aangepast en past hier niet in de bouw- en bestemmingsvlakken zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Gebiedsvisie

Het project de Commandeurspolder III is een woningbouwproject in de woonkern Maasland. Het project zal uiteindelijk ca. 200 woningen omvatten. Het project grenst aan de Burgemeester Groot Enzerinksingel, de Delkamp en aan de groene zone langs het Trekkadepad.

Het woongebied wordt aan alle kanten begrensd door langgerekte watergangen. De woningen in het gebied grenzen aan straten die getypeerd worden als hofjes, met aan weerszijde hagen. De parkeerterreintjes in het gebied worden ingepast door ze te omzomen met hagen. De woningen krijgen kenmerkende daken. In het gebied zullen verschillende woningtypen gebouwd worden, te weten rijtjeswoningen, 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.

Fase 1 tot en met 5 zijn nagenoeg afgerond. Het plangebied heeft betrekking op fase 6 en 7 en een klein onderdeel van fase 4 van de ontwikkeling. In dit gebied worden 39 eengezinswoningen en 12 appartementen gerealiseerd.

Afwijkingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Kern Maasland. In dit bestemmingsplan zijn de voorgaande bestemmings- en uitwerkingsplannen opgenomen die golden voor de kern Maasland in één plan. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling met bouwvlakken en verschillende bestemmingen voor Wonen, Tuin en Verkeer – Verblijfgebied.

Gestapelde woningen

Gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt is de verkaveling van het plangebied gewijzigd. In fase 4 (blok 9) is in het bestemmingsplan een appartementengebouw opgenomen, dit is vervangen door 4 eengezinswoningen. Hiermee komt er op deze locatie ook ruimte vrij voor de realisatie van een speelveldje.

Aanbouwen bij rijenwoningen

Een deel van de in het plangebied geprojecteerde rijenwoningen is aan de voorzijde voorzien van een aangebouwde berging (blokken 9, 22, 27). Dit woningtype komt ook voor in het naastgelegen reeds gerealiseerde deel van Commandeurspolder III. De regeling in het uitwerkingsplan schrijft voor dat aanbouwen aan de voorzijde niet zijn toegestaan en dienen gebouwd te worden achter de naar de ontsluitende weg gekeerde voorgevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan.

Bouwvlakken

In het bestemmingsplan zijn voor de verschillende woningen bouwvlakken opgenomen. Op een aantal punten passen de te realiseren woningen niet binnen de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken. Het gaat hierbij om de woningen aan randen van de wijk die grenzen aan de singels (blokken 22, 29) en de woningen in fase 6 in het midden van het plangebied (blok 26/27).

Door de nu voorgestelde situering ontstaat een logischere stedenbouwkundige structuur dan met de in het bestemmingsplan opgenomen verkaveling. De woningen aan de west- en noordkant van het plangebied zullen worden georiënteerd op de wijk, in plaats van op de ontsluitingsweg vanaf de Burgemeester Groot Enzerinksingel. Hierdoor ontstaat voor deze woningen een beter woon- en leefklimaat. De woningen in fase 6 die grenzen aan de ontsluitingsweg worden georiënteerd op deze weg, waardoor deze weg een duidelijke begeleiding krijgt richting de rest van de wijk.

Aantal woningen

In het bouwplan worden 51 woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal woningen is niet in overeenstemming met het aantal woningen dat in het uitwerkingsplan Commandeurspolder III is genoemd voor dit deelgebied. Wel past het aantal woningen binnen het totaal dat beoogd is binnen de hele Commandeurspolder. In het uitwerkingsplan uit 2003 is opgenomen dat in totaal maximaal 196 woningen mogen worden gerealiseerd in de Commandeurspolder. In de eerdere fases zijn al 95 woningen mogelijk gemaakt. Middels deze ruimtelijke onderbouwing worden 51 woningen hieraan toegevoegd. Dit brengt het totaal aantal woningen op 146 woning. Hiermee past de ontwikkeling binnen de voorheen vastgestelde beleidskaders.

In het vigerend bestemmingsplan Kern Maasland is geen maximum aantal woningen opgenomen.

Conclusie

De wijzigingen in het bouwplan ten opzichte van het bestemmingsplan betreffen voornamelijk kleine afwijkingen en aanpassingen van het bouwplan aan de veranderende woningmarkt.

Hoofdstuk 4. Sectorale aspecten

Omdat de ontwikkeling van de Commandeurspolder al in een eerder stadium is onderbouwd is het niet noodzakelijk om het bouwplan te toetsen aan de diverse sectorale aspecten, zoals milieu, ecologie, water en archeologie. Daarnaast heeft het bouwplan alleen betrekking op een gewijzigde verkaveling ten opzichte van het bestemmingsplan en betreffen het uitsluitend detailafwijkingen. Deze afwijkingen zijn van dusdanige aard en omvang dat deze geen gevolgen hebben voor de uitgevoerde sectorale onderzoeken. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de relevante aspecten.

4.1. Verkeer en parkeren

De afwijkingen hebben geen wijziging van de verkeersontsluiting tot gevolg. Omdat het aantal woningen binnen de totale ontwikkeling met deze afwijkingen niet hoger is dan het aantal waarop de ontsluiting en het parkeren zijn gedimensioneerd, zijn er geen gevolgen voor verkeer en parkeren. Aan de gestelde parkeernorm wordt voldaan.

Voor de ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 1. Uit deze parkeerbalans blijkt dat het aantal parkeerplaatsen voor de fase 6 en 7 ruim voldoet aan de parkeernorm. Door verdichting kan tevens het tekort aan parkeerplaatsen uit de vorige fases worden teruggebracht.

4.2. Wegverkeerslawaaï

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/h-wegen;
- wegen waarvan op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevels van aanliggende woningen op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Onderzoek en conclusie

Aangezien in onderhavig plan geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, is onderzoek naar de gevolgen van wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

4.3. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwali-

teitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.3.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.

2) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

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 ter plaatse van het projectgebied.

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

In het Besluit NIBM 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. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Toetsing

De beoogde wijzigingen in het bouwplan zullen geen invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen binnen de totale ontwikkeling en hebben daarom ook geen gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Dit betekent dat wordt voldaan aan de Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse. Ter plaatse van de beoogde woningen wordt aan de grenswaarden uit de Wlk voldaan. De intensiteiten op de wegen in de directe omgeving zijn namelijk relatief laag. De afstand tot de A20 is dermate groot (minimaal 800 meter) dat de invloed van deze snelweg op de luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen zeer beperkt is. De achtergrondconcentraties in Maasland liggen ruim onder de grenswaarden uit de Wlk.

Conclusie

De Wlk staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.4. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten 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. Daarbij geldt een kans van 10^{-6} als de grenswaarde. 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. De norm voor het groepsrisico bestaat uit een oriënterende waarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 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 in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht¹⁾.

1) De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met tenminste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met tenminste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met tenminste 1000 dodelijke slachtoffers;

Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in 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. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 meter strekken.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (zie onder) is de circulaire per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden en plasbrandaandachtsgebieden uit het Basisnet Wegen en basisnet Water opgenomen in de circulaire.

Basisnet en Besluit Transportroutes Externe Veiligheid

Momenteel is het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) in ontwerp gepubliceerd. In dat Besluit en de bijbehorende basisnetten (voor wegen, spoorwegen en vaarwegen) worden veiligheidszones aangegeven waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd en beperkte kwetsbare objecten slechts onder voorwaarden (gewichtige redenen zoals aangegeven in het BTEV²⁾). Daarnaast worden in de omgeving van deze transportroutes beperkingen opgelegd in verband met de mogelijke effecten van een optredende plasbrand (plasbrandaandachtsgebieden). Ontwikkelingen binnen het plasbrandaandachtsgebied dienen te worden verantwoord³⁾. De basisnetten geven tevens informatie over de hoogte van het groepsrisico dat is berekend voor de vastgestelde maximale vervoershoeveelheden. De huidige risiconormering ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen volgt uit de circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Per 1 januari 2011 treedt het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Toetsing en conclusie

Vanwege de aard en omvang van de afwijkingen, wordt geconcludeerd, dat onderzoek achterwege kan blijven. Het aspect externe veiligheid heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5. Waterhuishouding

Watertoets

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat er in tegenstelling tot vroeger, meer rekening gehouden moet worden met water. Het huidige beleid van het rijk, de provincie en de waterbeheerder is gericht op een duurzamer stedelijk waterbeheer. Er dient bijvoorbeeld rekening te worden gehouden met klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers, intensievere buien). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve gevolgen

-
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).
 - 2) Voor zover nu bekend is het begrip gewichtige redenen niet nader ingevuld. Wel kan in zijn algemeenheid worden opgemerkt dat alleen zwaarwegende belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening, het vervoer of de economie een afwijking van een richtwaarde kunnen rechtvaardigen. Daarnaast kan afwijking van een richtwaarde aan de orde zijn bij het opvullen van kleine open gaten in bestaand stedelijk gebied of bij vervangende nieuwbouw in het kader van de herstructurering van stedelijk gebied
 - 3) Voor zover nu bekend: Op basis van het concept BTEV moet in de toelichting bij het bestemmingsplan worden ingegaan op de mogelijkheden om de door het plan toegelaten ruimtelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden buiten die gebieden, gelet op de mogelijke effecten van een ongeval met zeer brandbare vloeistoffen. Daarnaast of in samenhang met deze afweging dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de bestrijdbaarheid van een plasbrand (hulpverlening en zelfredzaamheid mede in relatie tot effectreducerende maatregelen of brandvertragende maatregelen aan het gebouw).

hebben voor het watersysteem, en moeten aansluiten bij de filosofie van "vasthouden, bergen, afvoeren" en "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Toetsing en conclusie

Gelet op de aard en omvang van de afwijkingen is een overleg in het kader van de watertoets niet noodzakelijk geacht. De gevolgen van de afwijkingen met het bestemmingsplan voor de waterhuishouding zijn nihil.

4.6. Ecologie

Normstelling en beleid

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en 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 danwel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet 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. 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 ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet 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. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van de ontwikkeling tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Toetsing en conclusie

De detailafwijkingen maken geen verschil in de ontwikkeling voor wat betreft ecologie. De Flora- en faunawet vormt derhalve geen beletsel voor de uitvoering van de afwijkingen ten opzichte van het uitwerkingsplan.

4.7. Archeologie

Normstelling en beleid

Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt

voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Toetsing en conclusie

In het kader van archeologie heeft in een eerder stadium een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In eerdere instantie is de economische uitvoerbaarheid van de totale ontwikkeling reeds aangetoond. De afwijkingen die in deze ruimtelijke onderbouwing worden beschreven zijn van dusdanige ondergeschikte aard dat geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing zal als onderdeel bij het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan 6 weken ter inzage liggen, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld tot het indienen van zienswijzen.

Hoofdstuk 6. Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling wijkt op een aantal punten af van het vigerende bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn van dusdanig ondergeschikte aard en omvang dat deze geen invloed hebben op de verschillende, in het kader van de ontwikkeling onderzochte sectorale aspecten. De ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de gemeente en hogere overheden. De afwijkingen sluiten aan op de reeds gerealiseerde delen van de locatie en betekenen een op een aantal punten een verbetering van de stedenbouwkundige setting. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling haalbaar en uitvoerbaar is.



bijlage

Bijlage 1 Parkeerbilans

Woningtype	fase 4	fase 5	fase 6	fase 7	totaal	Parkeernorm 1: 1,5
Type A (boven benedenwon)	6	6	0	6	18	27
parkeren openbaar		18	0	13	31	
parkeren eigen terrein					0,0	
Type B (rijwoningen)	6	6		9	21	31,5
parkeren openbaar		8		8	16	
parkeren eigen terrein					0,0	
Type C (rijwoningen)	6	2			8	12
parkeren openbaar					0	
parkeren eigen terrein					0,0	
Type D (rijwoningen)	8	8	6	0	22	33
parkeren openbaar			7	0	7	
parkeren eigen terrein (1 opstelplek = 0,8)	3,2		0		3,2	
Type E (2^1-kap)	2		6	0	8	12
parkeren openbaar	12		7		19	
parkeren eigen terrein (1 opstelplek+ garage = 0,8)	1,6		4,8	0	6,4	
Type F (vrijstaand) / vrije kavel	3	2	1	3	9	13,5
parkeren openbaar	23			0	23	
parkeren eigen terrein (1 opstelplek+ garage = 0,8)	2,4	1,6	0,8	2,4	7,2	
Type G (2^1-kap)				4	4	6
parkeren openbaar				13	13	
parkeren eigen terrein					0,0	
Appartementen		11	12		23	34,5
parkeren openbaar (voor blok 20)		8	6		14	
parkeren eigen terrein (parkeergarage)		12	12		24,0	
Totaal woningen	31	35	25	22	113	169,5
Aantal p.pl. maaiveld	35	34	20	34	123	
Aantal p.pl. eigen terrein	7,2	13,6	17,6	2,4	40,8	
Totaal parkeerplaatsen	42,2	47,6	37,6	36,4	163,8	overschot/ tekort
parkeernorm aanwezig	1,36	1,36	1,50	1,65	1,45	-5,7
parkeernorm behoefte	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
tekort/ overschot parkeerplaatsen	-4,3	-4,9	0,1	3,4	-5,7	

Extra te realiseren plekken		
fase 6:		
- vergroten parkeerkoffer t.h.v. blok 27	0,0	
- 0,5 extra auto op eigen terrein blok 29+26 (1,3 bij oprit van 10 meter+ garage)	3,5	
fase 7:		
- parkeren op eigen terrein blok 23	0,0	tuinen worden dan erg krap
- 0,5 extra auto op eigen terrein blok 21 (1,3 bij oprit van 10 meter+ garage)	1,5	
verdichten parkeren in fase 4 en 5		
- vergroten parkeerkoffer t.h.v. blok 17	2,0	
- vergroten parkeerkoffer t.h.v. blok 15	0,0	weinig ruimte in situatie
- extra aangelegde parkeerplaatsen app. Blok 20	0,0	opgenomen in bovenstaande telling
- 0,5 extra auto op eigen terrein blok 7 (1,3 bij oprit van	1,0	
- 0,5 extra auto op eigen terrein blok 13 en 14	0,0	te korte oprit
Overschot/ tekort na correctie	171,8	3,0
parkeernorm aanwezig	1,52	2,3

