

bestemmingsplan

Noordeinde 91 en 93

Roelofarendsveen

Toelichting

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: concept

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.NOORDEINDE91en93-ONT1

Datum: 2018-07-31

Contactpersoon Buro SRO: E.M. Baeten

Kenmerk Buro SRO: SR180120

Opdrachtgever: Dhr. M. Verhaar - Autobedrijf Verhaar B.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4 Haalbaarheid	20
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Milieu	21
4.3 Waterhuishouding	26
4.4 Ecologie	28
4.5 Archeologie	31
4.6 Cultuurhistorie	32
4.7 Verkeer en parkeren	33
5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Toelichting	35
5.3 Verbeelding	35
5.4 Planregels	35
5.5 Wijze van bestemmen	36
6 Economische uitvoerbaarheid	37
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Verslag artikel 3.1.1. Bro overleg	38
7.3 Zienswijzen	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Kaag en Braassem, nabij de kern Roelofarendsveen, is op de percelen Noordeinde 91 en 93 het autobedrijf Verhaar gevestigd. Aan de straatzijde bevindt zich een showroom met daarboven de bedrijfswoning van de eigenaar. Daarachter bevinden zich enkele panden en een bedrijfshal met showroom, kantoren, opslag en een werkplaats. Vanwege de bouwkundige staat van de bedrijfshal, de opslag en de werkplaats wil de eigenaar het perceel een nieuwe invulling geven.

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de bestaande showroom een kantoor te realiseren en de woonfunctie op de verdieping te behouden. De aangrenzende bedrijfspanden worden gerenoveerd en getransformeerd tot vier appartementen. Het bedrijfsgebouw achter de toekomstige appartementen en de omliggende parkeerplaats worden gesloopt waarvoor zes twee-onder-een-kapwoningen worden toegevoegd. Hiervoor is op 24 juli 2017 reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem. Het college van de gemeente Kaag en Braassem heeft dit principeverzoek d.d. 21 maart 2018 positief beantwoord. In de beoordeling van het principeverzoek is aangegeven dat de ontwikkeling mogelijk is onder voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat het initiatief moet passen binnen de woonagenda Holland Rijnland. Een andere voorwaarde is dat uit een stedenbouwkundige uitwerking moet blijken dat er een goede inpassing van de kavels van de woningen en parkeerplaatsen mogelijk is. Tenslotte is er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Voorliggende toelichting omvat de noodzakelijke onderbouwing om het initiatief door middel van een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken.

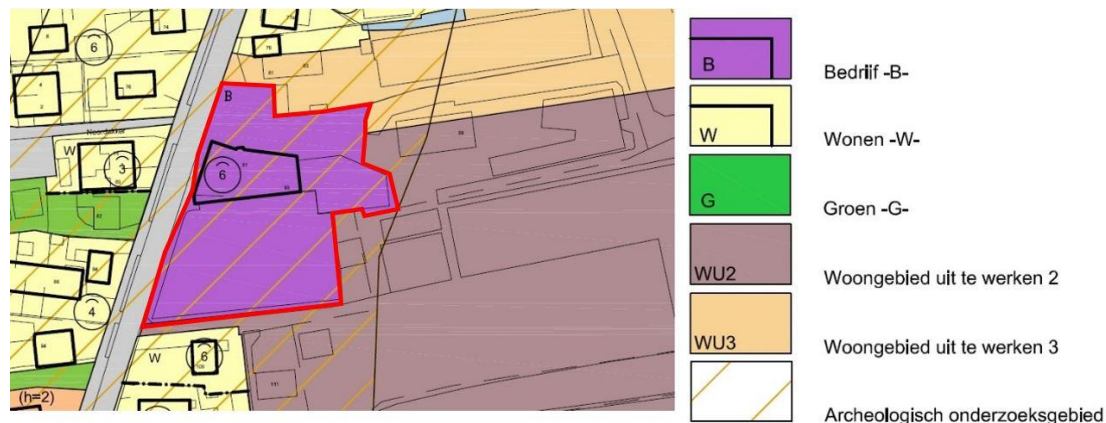
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan het lint ter hoogte van de percelen Noordeinde 91 en 93 nabij de kern van Roelofarendsveen. Het betreft een locatie aan het lint. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Alkemade, sectie K, percelen 2005 en 2006 en heeft een totale oppervlakte van 2.813 m². Het centrum van Roelofarendsveen bevindt zich op ruim 200 meter afstand ten noorden van het plangebied. In de omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig.

Op de onderstaande kaart is met witte omkadering het betreffende plangebied globaal aangegeven:

onderzoeksgebied'. De voorgenomen woningbouw is niet mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf -B-'. Om woningbouw mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld.

De volgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan.



Ligging plangebied (rood omkaderd) in vigerend bestemmingsplan 'Braassemerland'

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale -, provinciale -, en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint Noordeinde en is gelegen ten zuiden van het centrumgebied van Roelofarendsveen. Het lint kenmerkt zich door een grote variatie van voornamelijk vrijstaande woningen bestaande uit 1 à 2 bouwlagen en een kap. De panden variëren in grootte, staan op verschillende afstanden ten opzichte van elkaar en de vorm en richting van de kap is wisselend. De rooilijn van de bebouwing volgt de ontginningsstructuur en is veelal iets gedraaid ten opzichte van de weg. Het vormt desondanks een duidelijk ensamble met een heldere ritmiek.

Ter hoogte van Noordeinde 91 en 93 wordt de ritmiek van het lint onderbroken. Dat komt onder andere doordat waar ooit bebouwing stond nu een groot parkeerveld is met zicht op het achterliggende landschap. Daarnaast is het pand grenzend aan het lint hoger dan de omliggende bebouwing en is de architectuur moderner. Op Noordeinde 91 en 93 is het autobedrijf Verhaar gevestigd. Op dit perceel bevindt zich aan de straatzijde een showroom met daarboven de woning van de eigenaar. Dit pand is uit 1996. Daarachter bevinden zich enkele panden en een bedrijfshal met showroom, kantoren, opslag en een werkplaats. Vanwege de bouwkundige staat van de bedrijfshal, de opslag en de werkplaats wil de eigenaar het perceel een nieuwe invulling geven. De bedrijfsactiviteiten worden deels voortgezet op een locatie elders.

Navolgende afbeeldingen bevatten het zicht op het perceel gezien vanaf de Noordeinde in de huidige situatie.



Huidige situatie plangebied met showroom autobedrijf (bron: google streetview omstreeks september 2017)



Huidige situatie plangebied met parkeerplaats (bron: google streetview omstreeks september 2017)

2.2 Toekomstige situatie

Het plan kan opgedeeld worden in twee delen. Op de locatie van de huidige opstallen, blijven het hoofdgebouw en de aangrenzende hallen behouden. In het pand grenzend aan het Noordeinde blijft de woonfunctie bestaan en zal ter plaatste van de huidige showroom een kantoor gerealiseerd worden. De aangrenzende bedrijfsbebouwing wordt gerenoveerd en getransformeerd tot 4 appartementen. De bedrijfsbebouwing daarnaast wordt gesloopt en er komen, grenzend aan het water, twee-onder-een kapwoningen. Al deze panden tezamen vormen een ensemble. Ten zuiden van deze appartementen en twee-onder-een-kapwoningen komen twee-onder-een kapwoningen die georiënteerd zijn op het lint. Daarachter komen nog twee-onder-een kapwoningen, die met hun tuin aan het water liggen.

Het plan speelt in op de verschillende aanwezige structuren, zoals de ligging aan het historische lint, het nieuwe (fiets-)pad ten zuiden van het plangebied en de aan te leggen waterplas aan de oostzijde. De ligging aan het water vormt een extra kwaliteit voor het gebied waardoor de ontwikkeling een nieuwe impuls geeft aan het gebied. De navolgende afbeelding toont een plattegrond van de toekomstige situatie.



Plattegrond toekomstige situatie

De woningen aan de zuidzijde zijn georiënteerd op zowel het lint Noordeinde als het nieuwe (fiets-)pad richting de nieuwe wijk 'Aan de Braassem'. Het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied kennen ieder hun eigen oprit en geclusterde parkeervoorzieningen. Door het parkeren op informele wijze te organiseren ontstaat er een ontspannen beeld en krijgt de entree weg een overzichtelijke uitstraling. In toelichting paragraaf 4.7 zal nader ingegaan worden op de parkeer- en verkeerssituatie. Bij de opzet van de noordelijke ontsluiting is tevens rekening gehouden met de bereikbaarheid van het aangrenzende perceel Noordeinde 89 en de ontwikkeling achter de percelen Noordeinde 81 en 83.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt bij 11 woningen.

Onderhavige ontwikkeling betreft de renovatie van bedrijfsbebouwing tot kantoor en 4 appartementen, behoudt van de woonfunctie op de verdieping in de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 6 twee-onder-een-kapwoningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De bedrijfswoning is een reeds bestaande woning en valt hierdoor buiten de toets aan de ladder. Voorts maken de gronden waarop de ontwikkeling wordt gerealiseerd al onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Daarbij is de ligging van het plangebied nabij het centrum van Roelofarendsveen geschikt om de betreffende woningen te realiseren.

Het plangebied maakt reeds onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, zoals tevens aangegeven in de Visie Ruimte en Mobiliteit (zie toelichting paragraaf 3.2.1). Voorts blijkt uit de regionale woonagenda (toelichting paragraaf 3.3.2) dat de nieuwe woningen in kwalitatieve en kwantitatieve zin passen binnen de actuele regionale behoefte aan woningen voor kleine huishoudens, starters en doorstromers. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14 december 2016 de actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 19 januari 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze VRM een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan

de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'. Onder planspecifiek wordt voor voorliggende ontwikkeling nader ingegaan op de hoofdstukken.

Planspecifiek

Aan de hand van voorgaande hoofdstukindeling wordt hiernavolgend de relatie tussen beoogde ontwikkeling en de VRM beschreven.

Mobiliteit en bebouwde ruimte

Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. Het plangebied is geheel binnen het bestaande stads- en dorpsgebied gesitueerd. Daarmee sluit het voornemen van de renovatie van bedrijfsbebouwing tot kantoor en 4 appartementen, behoudt van de woonfunctie op de verdieping in de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 6 twee-onder-een-kap woningen bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'vergroten van de ruimtelijke kwaliteit'.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stuurt middels een kwaliteitskaart en gebiedsprofielen op de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit bestaande stedelijk gebied worden nagenoeg geen richtinggevend uitspraken gedaan op deze kaarten. Met de herontwikkeling van de locatie is er wel sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling sluit wat betreft woningtype, massa en situering op de kavel aan op de bestaande en omliggende situatie. Er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door aan te sluiten op de aanwezige structuren, zoals de ligging aan het historische lint, het nieuwe (fiets-)pad ten zuiden van het plangebied en de aan te leggen waterplas aan de oostzijde. De opvulling van de lege ruimte van de parkeerplaats, de ligging aan het water en de zorgvuldige inpassing van de woningkavels en parkeervoorzieningen zorgt het initiatief voor een extra kwaliteit van het gebied. Functioneel is de ontwikkeling goed inpasbaar en ook ruimtelijk is er sprake van een kwaliteitsverbetering door de revitalisering van het bestaande perceel waarbij aansluiting wordt gezocht op de faciliteiten en kwaliteiten uit de omgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de VRM en draagt bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'vergroten van de ruimtelijke kwaliteit'. Bovendien krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Verordening Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 12 januari 2017 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden, en in april 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening in artikel 2.1.1, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. In artikel 2.1.1 lid 2 is

opgenomen wat wordt verstaan onder het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.'

Planspecifiek Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorgaande provinciale ladder voor duurzame verstedelijking komt grotendeels overeen met de ladder voor duurzame verstedelijking die in toelichting paragraaf 3.1.3 aan de orde is gekomen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de eisen van artikel 2.2.1 van de provinciale verordening niet vereist is.

Het gegeven dat de ontwikkeling moet passen in de doelstelling en richtpunten van de kwaliteitskaart komt hier niet aan de orde. In dit kader zijn echter de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, waarop in toelichting paragraaf 3.2.3 nader wordt ingegaan, van belang.

3.2.3 Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Begin 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten vormt het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' een handreiking om ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen zoals onder andere 'veenweidelandschap', 'water als structuurdrager', 'kwaliteit van stads- en dorpsrand', 'weg door stad en land' en 'identiteitsdragers van Zuid-Holland'.

Planspecifiek

De ruimtelijke opgave vanuit de provinciale structuurvisie is leidend voor de regelgeving van dit bestemmingsplan. Deze opgave laat zich niet altijd verenigen met de bovengestelde ambities. In het plan is op beperkte wijze voorzien in deze ambities. Voor het plangebied is vooral het landschappelijke kenmerk 'het Lint' van belang.

Linten blijven linten

Het lint is ingesloten door het dorp (of stad) zonder doorzichten naar het ommeland, maar is nog wel herkenbaar als lint. Vaak vormt dit type de historische kern van het dorp. Deze linten vormen vaak een belangrijke functionele en beleefbare verbinding tussen dorpen onderling en tussen dorpen en het landschap. Het is wenselijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met:

- behouden van de cultuurhistorisch waardevolle ligging, maat en vorm van de lijn
- versterken van de recreatieve bruikbaarheid

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

De meeste dorpen zijn ontstaan langs oude ontginningsassen; veenrivieren, weteringen of wegen. In de historische kernen van de dorpen in het Hollands Plassengebied is de oorspronkelijke landschappelijke structuur goed afleesbaar in het stratenpatroon en de maat van de verkaveling. De uitbreidingen na 1950 kennen een stratenpatroon en verkaveling die meestal primair is gebaseerd op een kwaliteit op wijkniveau. Het originele verkavelingspatroon van het landschap is in deze wijken in de regel niet meer zichtbaar in de opzet van de wijk en het directe contact met de omgeving is soms verloren gegaan. De bijbehorende ambities zijn onder andere:

- Behoud en versterking van de historische kernen is gewenst.
- De specifieke kwaliteiten van de oude linten binnen de dorpskern dienen als uitgangspunt en inspiratie bij transformaties (zie ook 'linten blijven linten').
- Nieuwe ontwikkelingen pakken de maat en schaal van het dorp op, sluiten aan bij de typologie aan bebouwingsvormen en functies.
- Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap.
- Bij ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap wordt opgezocht door het realiseren van nieuwe verbindingen en zichtrelaties.
- De dorpskernen functioneren waar mogelijk als locatie voor kleinschalige voorzieningen die ook van betekenis zijn voor de omringende linten.
- Uitbreiding wordt bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd.

Planspecifiek

Het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' is voornamelijk opgesteld om bij ontwikkelingen sturing te geven op kwaliteit. Doel van het voorliggende bestemmingsplan is om de bedrijfsbebouwing deels in gebruik te nemen als kantoor, behoudt van de woonfunctie op de verdieping in de bedrijfsbebouwing en 4 appartementen en 6 twee-onder-een-kapwoningen toe te voegen op het perceel aan het Noordeinde 91 en 93. De beoogde ontwikkeling is eerste en tweede lijns, en van een dergelijk kleine omvang dat er geen strijdigheid met het opgestelde gebiedsprofiel ontstaat. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en inpassing van de ontwikkeling is een inrichtingsschets opgesteld (zie ook toelichting paragraaf 2.2).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Roelofarendsveen maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeente gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

De Regionale Structuurvisie geeft de grote lijnen weer van de door gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

In deze Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten a en c en past binnen deze kernbeslissingen.

3.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 1, 2, 4, 5, 7 en 9. Het plan draagt bij aan (1) de kwantitatieve behoefte. Daarbij levert het een bijdrage aan de (4) doorstroming. De ontwikkeling betreft tevens een (2) inbreidingsmogelijkheid, waarmee de druk op het landschap afneemt. De beoogde ontwikkeling (5) van de 6 twee-onder-een-kap woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Specifiek voor de gemeente Kaag en Braassem bestaat er een behoefte van 940 woningen in het type 'Luxe woonwijk Dorps Landelijk'. Voorts sluit de kleinschaligheid van de 4 appartementen aan op het toevoegen van woningbouw voor kleine huishoudens en ouderen, zoals genoemd als ambitie in de woonagenda. Het volgende wordt gesteld: door de vergrijzing *'ontstaat behoefte aan een nieuw segment in de woningvoorraad; klein, slim, toekomstgericht en comfortabel wonen, overigens niet alleen voor ouderen maar ook voor andere gemaksgesichte kleine huishoudens'*. Daarnaast wordt dankzij de keuze voor levensloopbestendige woningen aangesloten op de punten 7 en 9.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in kwalitatieve en kwantitatieve zin bijdraagt aan de regionale woningbehoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025 actualisatie 2017

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling in het jaar 2025. Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV 2017) vastgesteld. Per thema is de voorgaande visie aangepast op het meest actuele beleid. Ook de dorpsperspectieven zijn, op basis van bijeenkomsten in de dorpen, opnieuw in uitgebreidere vorm opgesteld.

De geactualiseerde MRSV gaat uit van een horizon van acht jaar; de toekomstige ontwikkelingen tot 2025. De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook het Hoogheemraadschap van Rijnland staat de komende jaren voor enkele grote opgaven, met name op het gebied van waterberging, waarbij zij nauw samenwerkt met de gemeente. De gemeente maakt in de MRSV vier strategische keuzes:

1. delen verantwoordelijkheid; de gemeente neemt niet meer zelf initiatief, maar faciliteert.
2. wonen in alle kernen; aandacht voor de samenstelling van de woningmarkt door diverse veranderingen, met oog voor de eigen kracht en karakter van elke kern.
3. ruimtelijke kwaliteit belangrijk, maar staat niet altijd voorop; sturing op een goede ruimtelijke ordening met aandacht voor kwetsbare gebieden, duurzaamheid en een goede afweging per potentiële ruimtelijke ontwikkeling.
4. ontwikkelen door beheer; de focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

De strategische keuzes zijn geen pasklare antwoorden op vraagstukken, maar geven richting bij het zoeken naar passende oplossingen. Deze strategische keuzes werken door in de structuurvisie en de beleidskaders.

Planspecifiek

In de MRSV wordt aangegeven dat de gemeente kiest voor een leefbaar en toekomstbestendig Kaag en Braassem en concentreert zich daarom op grootschalige woningbouw, voornamelijk in de kernen waar voorzieningen zijn: Roelofarendsveen, Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge. Om de bouw te laten aansluiten bij de vraag is differentiatie in woningtypen en prijssegmenten van belang. Bovendien wil de gemeente initiatieven stimuleren voor het uitbreiden van het aanbod 'wonen met zorg', zoals woonzorgcomplexen met nultredenwoningen (woningen zonder trappen) in de buurt van voorzieningen. In de overige kernen wordt kleinschalige nieuwbouw ontwikkeld als er behoefte is aan toevoeging van een woningssegment. Dit betekent dat de gemeente in die kernen alleen meewerkt aan initiatieven die kwaliteit aan de bestaande woonkern toevoegen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een kleine herstructurering of het toevoegen van een ontbrekend type woning (zoals een woongroep voor ouderen). Bij alle nieuwbouwplannen is een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van het bouwprogramma verplicht, ook in verband met regionaal en provinciaal beleid.

Onderhavig plan leidt niet tot strijdigheid met de uitgangspunten van de MRSV 2025. Hoewel de ontwikkeling an sich geen grootschalige ontwikkeling betreft, is het wel een woningbouwontwikkeling in de kern Roelofarendsveen. De ontwikkeling past wat betreft bebouwingsstructuur en functie goed in het historische dorpslint waardoor de ontwikkeling geen afbreuk zal doen aan de karakteristiek van het lint. Sterker nog, door het in gebruik nemen van de showroom aan het lint als kantoor, de sloop van de bestaande verouderde bedrijfsbebouwing, de renovatie van bedrijfsbebouwing tot kantoor en 4 appartementen, behoudt van de woonfunctie op de verdieping in de bedrijfsbebouwing en realisatie van 6 twee-onder-een-kapwoningen zal het

plangebied een kwaliteitsimpuls ondervinden. Dit is beleefbaar vanaf zowel de Noordeinde, als het nieuwe (fiets-)pad de oostelijk gelegen nieuwbouwwontwikkeling 'Aan de Brassem'.

3.4.2 Nota inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 is de Nota inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. De 'nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. Hierdoor worden deze uniform en transparant beoordeeld. Er wordt in de nota een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige situatie en kwaliteiten binnen elke kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De beschreven gebiedskenmerken en samenhangende waardeoordelen gelden als basis voor het verdere onderhandelings- en ontwerptraject bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het kader biedt de gemeente enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen.

Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de dorpen zijn kleine locaties (inbreidingslocaties) van belang om in de lokale behoefte te voorzien. Dit betekent uiteraard niet dat alle onbebouwde of in onbruik geraakte ruimte binnen de kernen moet worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe woningen, winkels en bedrijfsruimten. Om voldoende houvast te bieden bij het beoordelen van initiatieven is in de Nota Inbreidingslocaties voor elk dorp een beschrijving gemaakt waarin de bestaande karakteristiek is verwoord. De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De nota biedt enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Het uiteindelijke doel van de Nota Inbreidingslocaties is om de behandeling van inbreidingsinitiatieven op een transparante manier te laten verlopen en om de initiatieven uiteindelijk te laten leiden tot een duurzame ruimtelijke/functionele ontwikkeling van de locatie zelf en het dorp als geheel.

Planspecifiek

De Nota inbreidingslocaties heeft slechts betrekking op zelfstandige ontwikkelingen. Bij deze zelfstandige ontwikkeling moet sprake zijn van sloop en nieuwbouw (transformatie) of het bebouwen van onbebouwde ruimte, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan maar wel binnen de rode contouren van de kernen. Voorliggend bestemmingsplan betreft in gebruik nemen van de showroom aan het lint als kantoor, behoudt van de woonfunctie op de verdieping in de bedrijfsbebouwing, de sloop van de bestaande verouderde bedrijfsbebouwing, de renovatie van bedrijfsbebouwing tot 4 appartementen en de nieuwbouw van 6 twee-onder-een-kapwoningen. De locatie is gelegen binnen de rode contouren.

Voor inbreidingsprojecten van één tot twee woningen in het lint Noordeinde/Zuideinde zijn richtlijnen opgesteld. Deze richtlijnen vormen een aanvulling op de voorwaarden zoals opgenomen in het gemeentelijke afwijkingenbeleid. Van belang is dat het landelijke karakter behouden blijft. Derhalve wordt vastgehouden aan de fijnmazige verkaveling en kleinschalige bouwvolumes. Deze bouwvolumes zijn bijna altijd uitgevoerd in één of twee bouwlagen met kap. Kenmerkend is verder de diversiteit van bebouwingsvormen aan het Noordeinde. Naast oude agrarische complexen zijn de afgelopen eeuw veel woningen en bedrijfsgebouwen verschenen. Elke realisatieperiode kent zijn specifieke eigenschappen. Het noorden van het Noordeinde wordt gedomineerd door centrumfuncties. De ontwikkeling voegt zich, met de renovatie van de bestaande bedrijfsbebouwing en nieuwbouw in twee lagen en een kap, naar het beeld van het Noordeinde.

3.4.3 Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstands-aspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken.

In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Alle bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig. Deze vergunningsplichtige gebieden zijn weergegeven op de welstandskaat.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in welstandsluw gebied. Er zijn geen monumenten aanwezig binnen het plangebied en het plangebied maakt eveneens geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht. Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

3.4.4 Duurzaamheidsagenda 2016-2020

In april 2016 is de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 vastgesteld. Aandacht voor duurzaamheid is nodig voor een aantrekkelijke en leefbare gemeente. De agenda geeft een overzicht van acties en bevat voorstellen voor projecten die bijdragen aan duurzaamheid. De gemeente Kaag en Braassem stelt hierin twee ambities centraal.

Eerste ambitie: samenwerken aan en communiceren over duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in de nieuwe beleidsperiode vooral als partner samen te werken met andere partijen aan lokale projecten op het gebied van duurzaamheid. De gemeente gaat duurzame initiatieven uit de samenleving actief ondersteunen. Om deze ambitie te bereiken wordt de samenwerking gezocht met het Duurzaamheidsplatform Kaag en Braassem. Dit platform bestaat uit geïnteresseerde inwoners, bedrijven en organisaties die kennis en ervaring hebben met duurzaamheidsonderwerpen. Het Duurzaamheidsplatform heeft een adviserende rol en zal daarnaast projecten en acties in gang zetten in de gemeente Kaag en Braassem.

Tweede ambitie: Energie, mobiliteit, circulaire economie, water en groen en de gemeentelijke organisatie

De tweede ambitie van de gemeente gaat in op maatregelen voor een duurzamere gemeente. Inhoudelijk zijn de prioriteiten energie, mobiliteit, circulaire economie (afval), water en groen en het verduurzamen van de gemeentelijke organisatie. Aan iedere prioriteit zijn concrete maatregelen gekoppeld om de ambitie richting te geven.

Planspecifiek

In de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 wordt gestuurd op 'energiebewust gedrag' bij zowel grote als kleinschalige ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de renovatie van bestaande bedrijfsbebouwing tot 4 appartementen en de nieuwbouw van 6 twee-onder-een-kap woningen.

Energieprestatie - EPC

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Deze norm geldt voor zowel nieuwbouw van woningen als utiliteitsbouw. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4.

De gemeente Kaag en Braassem streeft naar duurzame ontwikkelingen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij dit streven. Qua duurzaamheid is in het plan nu opgenomen dat de EPC voldoet aan de norm van 0,4, conform het bouwbesluit. Hiermee wordt in de basis voldaan aan de geldende EPC eis.

4 Haalbaarheid

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een meldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het voorgenomen initiatief valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Omdat met de ontwikkeling slechts sprake is van de renovatie van bedrijfsbebouwing tot kantoor en 4 appartementen, behoudt van de woonfunctie op de verdieping in de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 6

twee-onder-een-kap woningen kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de digitale gemeenteberichten. De onderbouwing waarom geen m.e.r. is opgesteld wordt als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, de navolgende paragrafen voorziet hierin.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Met behulp van dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek PM Bodemonderzoek

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm van 1,2 µg/m³ voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling betreft de renovatie van de bestaande bedrijfsbebouwing tot kantoor en 4 appartementen, het behoudt van de woonfunctie op de verdieping in de bedrijfsbebouwing en de realisatie van 6 twee-onder-een-kap woningen. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een NIBM-project; de ontwikkeling heeft niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de huidige luchtkwaliteit voldoet aan jaarlijkse grenswaarde. Zowel voor stikstofdioxide als voor fijnstof (PM10) dient de jaarlijkse grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ niet overschreden te worden.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied, kunnen de concentraties uit de NSL-monitoringstool worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties NO₂, PM10 en PM2,5 in 2016 ter plaatse van het Noordeinde 91-93 (rekenpunt 15848408) maximaal 21,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 6,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ respectievelijk 10,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. De concentraties liggen ruim onder de grenswaarden van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO₂, PM10) en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM2,5). Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

PM Akoestisch onderzoek

4.2.4 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven alsmede een goed klimaat voor de gevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie

'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie (editie 2009) is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In de beoogde situatie wordt de locatie geherstructureerd ten behoeve van een kantoor, een bestaande woonfunctie van de eigenaar, 4 appartementen en 6 twee-onder-een-kap woningen. Het plangebied is omgeven door gronden met de bestemming 'Wonen', 'Tuin', 'Woongebied uit te werken 2' 'Woongebied uit te werken 3' en 'Verkeer'. Vanwege de diversiteit aan bestemmingen rond het plangebied en de ligging direct aan het lint kan het plangebied en de omgeving worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Zoals in de VNG publicatie (editie 2009) staat vermeld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. De dichtstbijzijnde bedrijven/inrichtingen zijn:

Adres	Inrichting	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand tot plangebied
Noordeinde 92	ThuisKapster (dienstverlening)	9602	1	0 m	
Noordeinde 100	Restaurant New Peking (horeca cat. 2)	561	1	0 m	38 m
Noordeinde 100	Stomerij(dienstverlening)	96011	3.1	30 m	52 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan en ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verder moet worden nagegaan dat de beoogde ontwikkeling geen milieubelastende activiteiten omvat. In onderhavig plan gaat het om de ontwikkeling van een kantoor en woonfunctie aan het lint Noordeinde. Een kantoor (Overige zakelijke dienstverlening, SBI-2008: 63, 69 tm 71, 73, 74, 77, 78, 80 tm 82) betreft een inrichting van milieucategorie 1 met een richtafstand in gemengd gebied van 0 m. Deze activiteiten vormen dan ook geen belemmering voor de omliggende (woon)functies.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

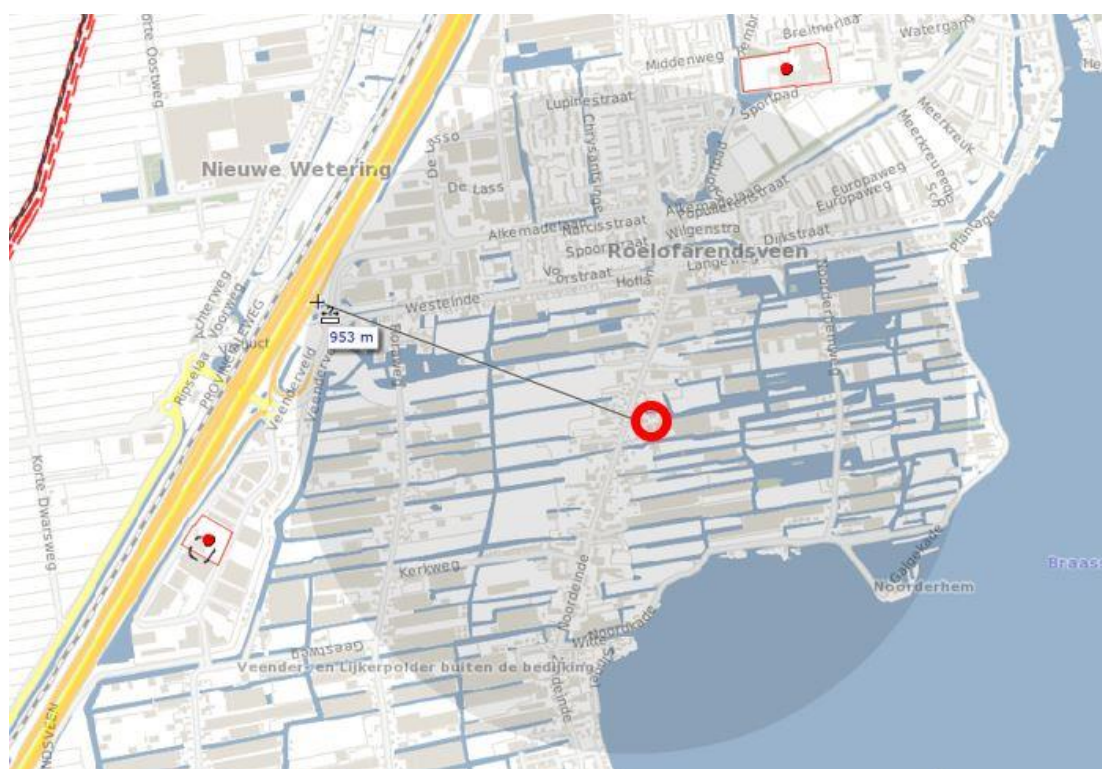
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen)

waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Om te bepalen welke risico's er op het gebied van externe veiligheid optreden is de risicokaart geraadpleegd:



Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied: rode cirkel)

De planlocatie ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De locatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van circa 950 m. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4.000 m. Een nieuwe risicoberekening is niet nodig, omdat de afstand tot de transportroute A4 meer dan 200 m bedraagt (Besluit externe veiligheid transportroutes, art 8). Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Bevt, art 7).

Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters en het zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals rampenbestrijding, bereikbaarheid of mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Hiermee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppeling

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Planspecifiek

Het plangebied van voorgenomen ontwikkeling heeft een oppervlakte van 2.813 m². In de huidige situatie bevinden zich enkele opstallen in het plangebied. Voorts is het gehele plangebied verhard. In de toekomstige situatie wordt voorzien in de renovatie van bestaande bedrijfsbebouwing tot kantoor en 4 appartementen, behoudt van de woonfunctie op de verdieping van de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 6 twee-onder-een-kapwoningen met bijbehorende parkeervoorzieningen en ontsluiting. Het uitgangspunt is dat de bijbehorende tuinen voor ten hoogste 50% verhard worden.

Door de realisatie van het initiatief wordt het plangebied ter plaatse van de tuinen en de halfverharding voor 50% verhard. Daarmee treedt er een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie. In geen geval vindt een toename aan verharding plaats van meer dan 500 m². Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk. Het afvalwatersysteem van de ontwikkeling wordt zodanig vormgegeven dat het regenwater kan worden afgekoppeld. Het overige vuilwater wordt afgevoerd middels de riolering.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN en vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN dragen bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

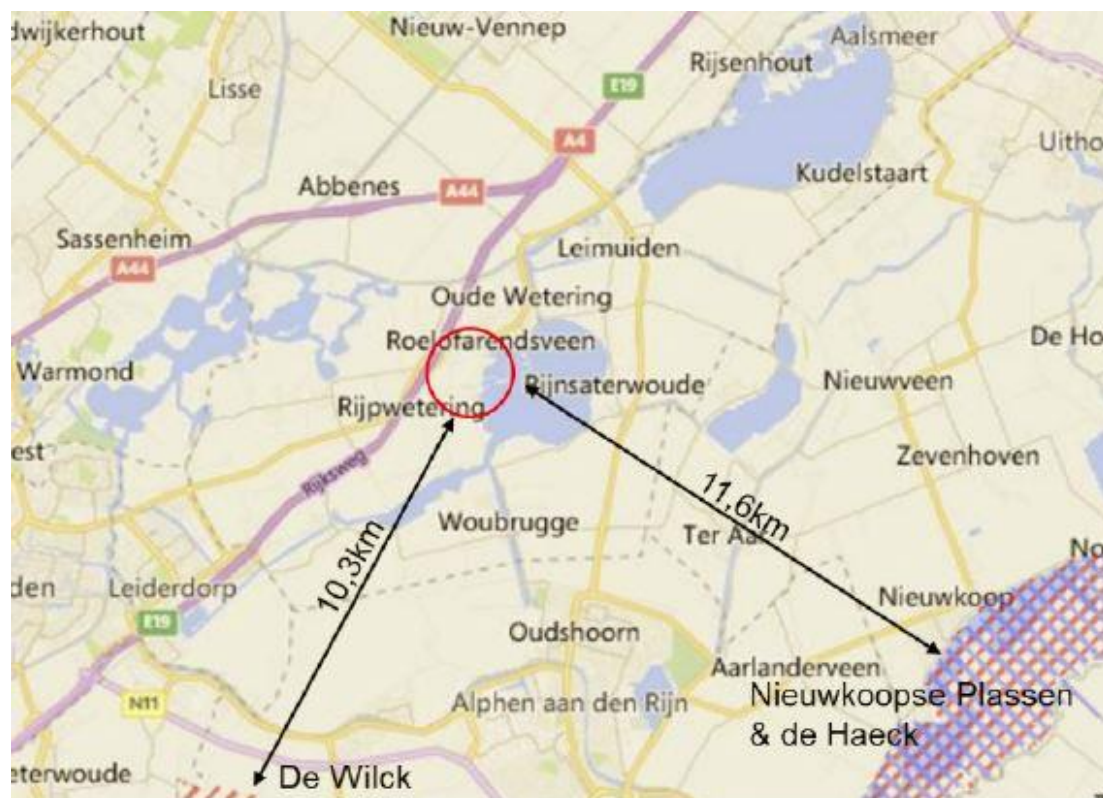
Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijk effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Middels een ecologische quickscan is de (potentiele) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied voor deze soorten in kaart gebracht. Op 17 juli 2018 is de ecologische quick scan uitgevoerd (Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Noordeinde 91-93 te Roelofarendsveen, 17 juli 2018), zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, belangrijk weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 10,3km en meer zijn enkele Natura2000-gebieden gelegen, en op een afstand van 1,1km ligt het dichtsbijzijnde Natuurnetwerk Nederland. De ligging van het plangebied tot deze natuurgebieden is weergegeven in onderstaande kaartbeelden.



De planlocatie (rood traject) ligt op een afstand van 10,3km tot De Wilck en 11,6km tot de Nieuwkoopse Plassen en de Haek (bron: natura2000.eea.europa.eu).



De planlocatie (rood kader) ligt op een afstand van 1,1 km tot het Natuurnetwerk Nederland (bron: pzh.b3p.nl).

De beoogde ontwikkeling betreft het slopen, renoveren en bouwen van verschillende bebouwingen. Het transport en de bouwwerkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). De ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke (n.a.v. vergelijkingsberekening met als referentie 2012 t/m 2014) en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Bovendien gelet op de nabijgelegen autosnelwegen zal de toename van (vracht)verkeersbewegingen verwaarloosbaar zijn.

Op dit moment is er sprake van stikstofdepositie door het verkeer wat zich op het terrein begeeft vanwege het autobedrijf en de reparaties die plaatsvinden op de planlocatie. De beoogde ontwikkeling zal een afname in stikstof met zich meebrengen aangezien het autobedrijf weggaat en er goed geïsoleerde twee-onder-een kapwoningen voor in de plaats komen. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura2000-gebieden te groot is en dat de mate van deze verstoringfactoren niet zullen leiden tot een toename. Tevens zorgen de tussen gelegen percelen, woningen en infrastructuur voor voldoende bufferwerking om deze (eventuele) effecten te ondervangen. De ontwikkeling resulteert niet in een significant verhoogde verkeersintensiteit en/of stikstofdepositie. De nieuwe woningen dienen gebouwd te worden naar de nieuwste energie- en uitstooteisen waardoor deze zeer energiezuinig zullen zijn. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland is externe werking geen toetsingskader.

Op basis van de Europese vogel- en habitatrichtlijn geldt voor projecten en andere handelingen de verplichting om aan te tonen dat er geen significant effecten optreden als gevolg van stikstofdepositie. De algemene richtlijn hiervoor is dat voor ieder project of handeling, middels de rekentool Aeries, een berekening gemaakt dient te worden om aan te tonen of er wel of geen sprake is van een meldings- of vergunningsplichtige stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats. Of er sprake kan zijn van overschrijding van de drempelwaarde is afhankelijk van een aantal factoren. Vaak betreft dit een combinatie van de kwetsbaarheid van een gebied, de terreinomstandigheden, ligging van het project en overheersende windrichting. Ondanks dat er geen effecten verwacht worden kan het, ten behoeve van een feitelijke rekenkundige onderbouwing, door het bevoegd gezag wenselijk worden geacht een Aeries berekening uit te voeren.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. Op de

planlocatie zijn ten slotte geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.

Conclusie

De werkzaamheden en toekomstige situatie leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit). Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkelingen/ingrepen aan Noordeinde 91-93 te Roelofarendsveen uitvoerbaar zijn conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro). De volgende maatregelen dienen in acht te worden genomen bij de ontwikkeling:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomend flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen te worden opgesteld zodat de openingen in de woning, waar geen werkzaamheden plaatsvinden, geen hinder ondervinden zodat mogelijk aanwezige vleermuizen niet worden verstoord. De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

4.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze herziening van het beleid vastgesteld.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (plangebied: blauwe cirkel)

Uit de archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een historische kern en historische ontginningsas. De aanwijzing brengt een nadere onderzoeksverplichting met zich mee voor bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden zes twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd met een oppervlakte van ruim meer dan 150 m². Derhalve zal een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

PM Archeologisch onderzoek

4.6 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Zoals in toelichting paragraaf 3.4.3 is beschreven is het plangebied onderdeel van het historische lint en ontginningsas. Met de ontwikkeling van de nieuwe woningen wordt aangesloten op de omliggende bebouwing. Bovendien blijft het bedrijfspan aan het lint bestaan en betreft een deel van de nieuwe woningen tweedelijs bebouwing, waardoor het lint Noordeinde als zodanig grotendeels gehandhaafd blijft en het lint haar eigen gezicht behoudt. Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn verder geen monumenten aanwezig. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast.

4.7 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.7.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

In de beoogde situatie wordt de locatie geherstructureerd ten behoeve van een kantoor, een bestaande woonfunctie van de eigenaar, 4 appartementen en 6 twee-onder-een-kap woningen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van de kengetallen uit publicatie 317 van het CROW (zie tabel).

ontwikkeling	crow aansluiting	aantal	verkeersgeneratie woning	per totaal
appartement	etage, <65 m ²	1	5,4	5,4
appartement	etage, 65 - 120 m ²	3	5,9	17,7
twee-onder-een-kap woning	koop, twee-onder-een-kap	6	7,7	46,2
woning eigenaar (bestaand)	etage, >120 m ²	1	7,3	7,3
kantoor	kantoor (zonder baliefunctie)	111 m ² bvo	8,3 per 100 m ² bvo	9,2
Totaal	-	-	-	85,8

Tezamen zal de ontwikkeling circa 86 verkeersbewegingen per etmaal teweeg brengen. Het plangebied wordt via twee ontsluitingen ontsloten op het Noordeinde. De noordelijke ontsluiting zal naast de woningen in het plangebied eveneens als toegangsweg gaan fungeren voor het perceel Noordeinde 89 en de ontwikkeling achter de percelen Noordeinde 81 en 83. Ten zuiden van het kantoor en de appartementen wordt eveneens een ontsluiting gerealiseerd voor de overige woningen in het plangebied.

De verwachting is dat alle toegangswegen over voldoende capaciteit beschikken om de beperkte verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling en de naastgelegen ontwikkeling achter Noordeinde 81 en 83 op te vangen.

4.7.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Eén van de uitgangspunten uit de gemeentelijke Nota Vereveningsfondsen is dat het parkeren geheel op eigen terrein opgevangen dient te worden. Op basis van de Nota parkeernormen 2018 is een berekening gemaakt van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling.

ontwikkeling	Nota parkeernormen aansluiting	aantal	parkeernorm per woning/kantoor	Totaal zonder aanwezigheidspercentage	piekmoment parkeren middag*	piekmoment parkeren s avonds**
appartement	etage, <65 m ²	1	1,6	1,6	0,66	1,39
appartement	etage, 65 - 120 m ²	3	1,9	5,7	2,3	4,95
twee-onder-een-kapwoning	koop, twee-onder-een-kapwoning	6	2,2	13,2	5,4	11,48
woning eigenaar (bestaand)	etage, >120 m ²	1	2,1	2,1	0,86	1,83
kantoor	kantoor (zonder baliefunctie)	111 m ² bvo	2,55 per 100 m ² bvo	2,85	2,85	0,14
Totaal				25,45	12,07	19,79

* Voor de woningen geldt dat 70% van de parkeerplaatsen worden bezet door de bewoners en 30% door bezoekers. Voor de berekening van benodigd aantal parkeerplaatsen geldt op het piekmoment in de middag dat er een aanwezigheidspercentage is van 50% door de bewoners van de woningen en 20% door het bezoekersparkeren. Voor het kantoor bedraagt het aanwezigheidspercentage 100% in de middag.

** Voor de woningen geldt dat 70% van de parkeerplaatsen worden bezet door de bewoners en 30% door bezoekers. Voor de berekening van benodigd aantal parkeerplaatsen geldt op het piekmoment in de avond dat er een aanwezigheidspercentage is van 90% door de bewoners van de woningen en 80% door het bezoekersparkeren. Voor het kantoor bedraagt het aanwezigheidspercentage 5% in de avond.

Conform de Nota parkeernormen 2018 van de gemeente Kaag en Braassem is bovenstaande berekening gemaakt op basis van de parkeernormen in bijlage 2 van de Nota en de aanwezigheidspercentages van de functies genoemd in tabel 3. Uit bovenstaande tabel is op te maken dat er in de middag 13 parkeerplaatsen benodigd zijn om de aanwezige bewoners, bezoekers van de bewoners en de parkeerbehoefte van het kantoor op te vangen. In de avonduren is er een behoefte aan 20 parkeerplaatsen in het gebied.

In het plangebied worden de volgende parkeerplaatsen gerealiseerd:

- Voor één van de twee-onder-een-kapwoningen is de in de inrichtingsschets een lange oprit ingetekend zonder garage. Volgens het CROW mogen deze twee parkeerplaatsen worden meegerekend als 1,0 parkeerplaats. Deze bewoners zullen in de praktijk twee auto's kunnen parkeren op eigen terrein.
- Voor twee van de twee-onder-een-kapwoningen is een oprit met garage ingetekend. Volgens het CROW mogen deze twee parkeerplaatsen worden meegerekend als 1,3 parkeerplaats. Deze bewoners zullen in de praktijk twee auto's kunnen parkeren op eigen terrein.
- De twee twee-onder-een-kapwoningen direct aan de Noordeinde hebben twee parkeerplaatsen hebben een dubbel oprit zonder garage. Volgens het CROW mogen deze twee parkeerplaatsen worden meegerekend als 1,7 parkeerplaats. Deze bewoners zullen in de praktijk twee auto's kunnen parkeren op eigen terrein.

De overige 15 parkeerplaatsen betreffen insteechhavens of langsparkerplaatsen gelegen aan de ontsluitingswegen en mogen als 1,0 parkeerplaats worden meegerekend. Geconcludeerd wordt dat er in totaal wordt voorzien in 22 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk)

5.5 Wijze van bestemmen

De bestemmingsregeling van het voorliggende bestemmingsplan is ontleend aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Braassemerland 2018. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Gemengd-1

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, wonen en sportvoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen voor gebouwen. Daarnaast is er een regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij woningen.

Tuin

De voortuinen van woningen aan de Noordeinde zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en insteekhavens, met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er zijn geen gebouwen of overkappingen toegestaan, met uitzondering van erkers bij aangrenzende hoofdgebouwen.

Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden met een verkeers- of verblijfsfunctie zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming zijn onder andere parkeer-, groen- en speelvoorzieningen alsmede waterberging en watergangen mogelijk. Binnen deze bestemming zijn de bouw mogelijkheden zeer beperkt.

Wonen

De functie van wonen is bepalend voor de toekenning van deze bestemming. Naast de woonfunctie is ook kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Tevens zijn er, zoals gebruikelijk binnen de gemeente, via de Algemene regels mogelijkheden voor bed&breakfast.

Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtnaam van het toegestane woningtype. Uitgangspunt is dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vergroot. Voor zover er in de bestaande situatie nog geen woningen aanwezig zijn, is het maximum aantal woningen op de verbeelding weergegeven. Ook de toegestane goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten binnen het bouwvlak of in het achtererfgebied. De maatvoeringen zijn in de regels weergegeven, waarbij de oppervlakte samenhangt met de oppervlakte van het bouwperceel. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen en aanlegsteigers, zijn maximale maatvoeringen opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor het overige deel van het perceel (voor de voorgevel) geldt dat erfafscheidingen tot 1 meter hoogte mogen worden opgericht.

Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 beschermt de archeologische waarden in het plangebied. Bij ingrepen in de bodem is in verschillende gevallen een aanvullende omgevingsvergunning nodig.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een voorontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor een ieder wordt een voorontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd waarop inspraakreacties kunnen worden ingediend.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Verslag artikel 3.1.1. Bro overleg

Participatie

In het kader van vooroverleg zal de initiatiefnemer de buurt informeren over het initiatief.

Vooroverleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

7.3 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de zienswijzen periode opgenomen.