

bestemmingsplan

Noordeinde achter 43

Roelofarendsveen

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.NOORDEINDE43-ONT1

Datum: 2017-10-31

Contactpersoon Buro SRO: W. de Bruin | M. van den Hoven

Kenmerk Buro SRO: SR170104

Opdrachtgever: Dhr. Cozijn

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	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4 Haalbaarheid	20
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Milieu	20
4.3 Waterhuishouding	26
4.4 Ecologie	29
4.5 Archeologie	31
4.6 Cultuurhistorie	31
4.7 Verkeer en parkeren	32
5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Toelichting	34
5.3 Verbeelding	34
5.4 Planregels	34
5.5 Wijze van bestemmen	35
6 Economische uitvoerbaarheid	36
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

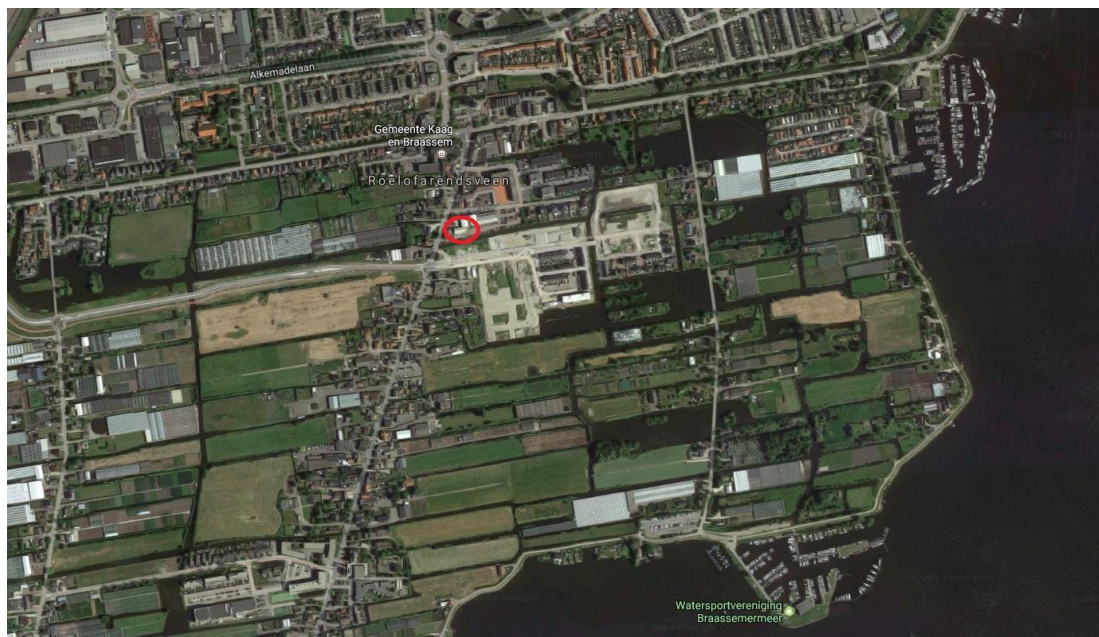
In de gemeente Kaag en Braassem, in de kern Roelofarendsveen, is het perceel Noordeinde 43 gelegen. Het perceel is te beschouwen als een perceel dat uit twee delen bestaat. Aan de voorzijde is een winkelpand aanwezig en aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een loods.

Initiatiefnemer is voornemens het perceel te splitsen en appartementen toe te voegen op de plek van de huidige loods. Hiervoor is op 2 februari 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 2017 positief beantwoord. In de beoordeling van het principeverzoek is aangegeven dat een bestemmingsplanwijziging nodig is 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 achter het Noordeinde 43 in de kern van Roelofarendsveen. De planlocatie maakt onderdeel uit van het centrum van Roelofarendsveen. Ter plaatse zijn woningen en winkels gevestigd. Op de onderstaande kaart is met rood het betreffende plangebied globaal aangegeven:



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

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 bebouwingscluster op het perceel Noordeinde 43 en is gelegen in het centrumgebied van Roelofarendsveen. Op het westelijke deel van het perceel Noordeinde 43 is reeds een winkel aanwezig. Aansluitend aan deze winkel bevindt zich op het oostelijk deel een loods waarin een magazijn aanwezig is. Het plangebied beperkt zich tot deze loods en bijbehorende kadastrale grenzen. De loods verkeert in een verouderde staat.

De loods grenst aan de noordoostzijde deels aan het noordelijk gelegen pand (detailhandel). Ten zuiden en oosten van de loods zijn parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van het centrum van Roelofarendsveen.

Navolgende afbeeldingen geven de huidige situatie weer in de vorm van een plattegrond en streetview weergave.



Perceel Noordeinde 43, met plangebied (rode omlijning)



Huidige situatie plangebied met loods (bron: google streetview omstreeks augustus 2015)

2.2 Toekomstige situatie

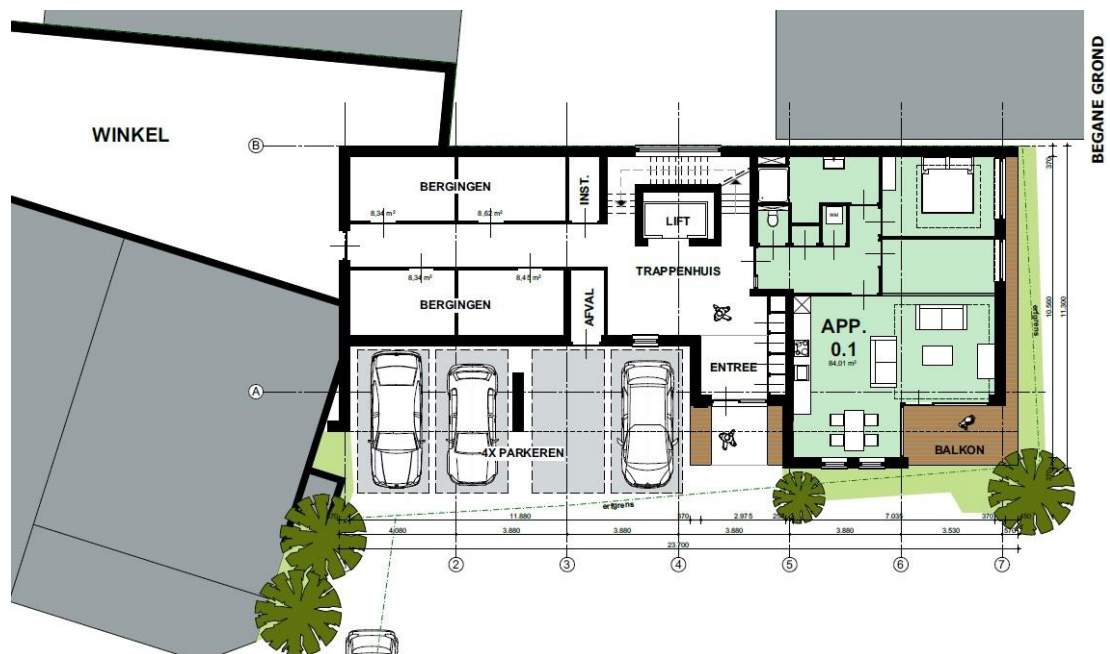
In de huidige situatie is een winkel en een magazijn in het plangebied aanwezig. De winkel wordt in het voorliggende plan verkleind en het magazijn komt te vervallen. Op het vrijgekomen bouwdeel, daar waar de loods is gesitueerd, is de initiatiefnemer voornemens 4 appartementen te realiseren met 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Initiatiefnemer wil de massa conformeren aan de omliggende bebouwing met de realisatie van drie bouwlagen. Deze tweede en derde bouwlaag moeten ruimte gaan bieden aan 3 appartementen; op de eerste verdieping bevinden zich een tweetal appartementen van circa 95 m² welke zijn voorzien van een balkon aan de zuidzijde. Op de tweede verdieping bevindt zich een appartement van circa 170 m², voorzien van een balkon aan zowel de zuidzijde als oostzijde. Op de eerste bouwlaag (begane grond) komt een appartement van ongeveer 84 m².

Ten behoeve van de realisatie van de 4 appartementen wordt de bestaande loods gesloopt. De entree is voorzien aan de zuidzijde van het gebouw. Op de begane grond is ruimte voorzien voor een viertal bergingen. Tevens bevinden zich hier een trappenhuis en een lift. Een viertal parkeerplaatsen is voorzien aan de zuidwestzijde van het gebouw, deels onder de eerste bouwlaag, waardoor de parkeervoorzieningen halfoverkapt zijn. De appartementen worden ontsloten via de parkeerplaats Noordplein, die fungeert als parkeerplaats van het aangrenzende winkelcentrum van de kern Roelofarendsveen. Deze parkeerplaats is ontsloten via het Noordeinde. Deze parkeerplaats is ontsloten op het Noordeinde. In toelichting paragraaf 4.7 zal nader ingegaan worden op de parkeer- en verkeerssituatie.

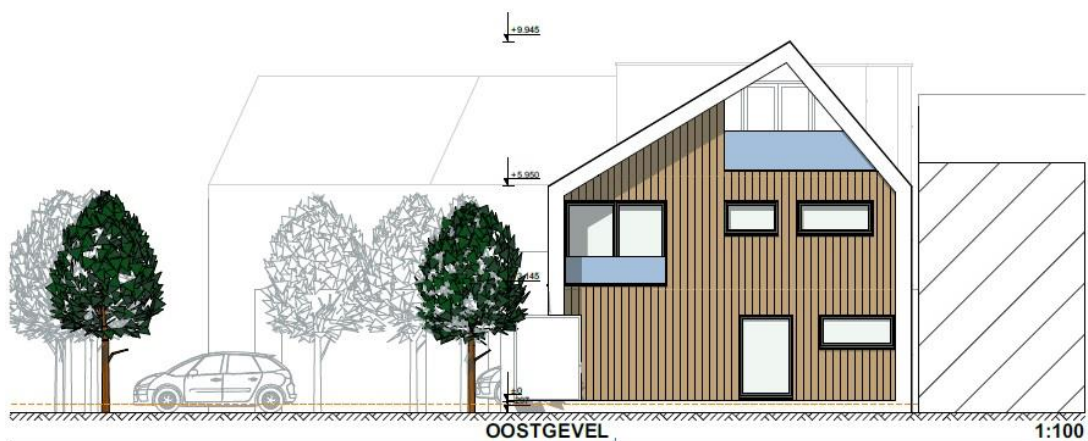
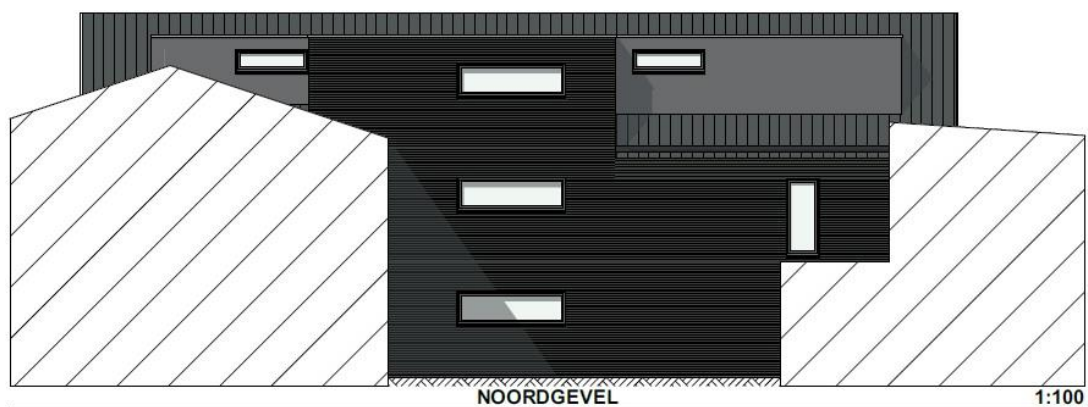
De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie



Plattegrond toekomstige situatie af te splitsen perceel



Impressie toekomstige situatie, noord- en oostgevel



Impressie toekomstige situatie, zuid- en westgevel

De ontwikkeling voorziet in een dakkapel over vrijwel de volledige breedte van het appartementengebouw. Daarmee kent het bouwplan een zogenaamde opgetrokken goot. Dit is in het plan geregeld door enkel de bouwhoogte op te nemen op de verbeelding.

Het gebouw waarin de ontwikkeling is voorgesteld ligt tweedelijns in het lint van het Noordeinde. In de door initiatiefnemer gewenste situatie is de entree gesitueerd aan het parkeerterrein. Door de achterzijden van de winkels aan het Noordplein kent dit parkeerterrein momenteel weinig tot geen stedenbouwkundige kwaliteit noch een representatieve aanblik. Wel wordt aan de zuidzijde van de sloot woningbouw van het centrumplan in de vorm van De Oevers gerealiseerd, waardoor aan die zijde de ruimtelijke kwaliteit zal worden vergroot. De entree, buitenruimten en ramen in voorliggend initiatief zijn overwegend gericht op het parkeerterrein en kunnen zodoende zorgen voor een stedenbouwkundige opwaardering van de locatie, zowel op zichzelfstaand als in relatie tot de ontwikkeling van De Oevers.

De beoogde ontwikkeling gaat uit van een afname van verkoop vloeroppervlakte van de bestaande winkel om zodoende op de begane grond voldoende parkeerplaatsen, de nieuwe entree van het pand en één van de vier appartementen te kunnen realiseren. De winkel is gelegen nabij het beoogde centrumgebied. De afname is echter zodanig beperkt dat dit de aantrekkende werking van het centrumgebied niet negatief zal beïnvloeden. Verder betreft de nokhoogte maximaal 10 m, waarmee het plangebied beperkt beleefbaar is vanaf het Noordeinde en daarmee de stedenbouwkundige opzet van het lint behouden blijft.

Door het realiseren van een lift en de relatief kleine afstand tot de voorzieningen zoals openbaar vervoer en winkels zijn de woningen geschikt voor senioren. De woningen worden in eerste instantie gerealiseerd voor eigen gebruik. Daarmee worden woningen aan de markt toegevoegd die gebruikt kunnen worden voor middeninkomens en senioren.

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 ruimtevrage 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 realisatie van 4 appartementen en is daarmee geen stedelijke ontwikkeling. 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 appartementen te realiseren.

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 12 januari 2017 is deze 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 draagt het voornemen om appartementen toe te voegen na splitsing van het perceel aan het Noordeinde 43 en de sloop van de verouderde loods 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 richtinggevende uitspraken gedaan op deze kaarten. Met de herontwikkeling van de locatie is er wel sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenoemde 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 van de achterkant / aanzicht van het perceel – een magazijn met blinde muren - de voorkant te maken met entree naar 4 appartementen, balkons en een leefbare overgang naar de naastliggende woningbouwontwikkeling De Oevers. 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. 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

Planspecifiek

Het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' is voornamelijk opgesteld om bij ontwikkelingen sturing te geven op kwaliteit. Doel van het voorliggende bestemmingsplan is om het perceel aan het Noordeinde 43 te splitsen en een viertal appartementen toe te kunnen voegen. De beoogde ontwikkeling is tweedelijns en van een dergelijk kleine omvang dat er geen strijdigheid met het opgestelde gebiedsprofiel ontstaat.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie 2025

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 12 december 2011 de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) 2025 vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling tot het jaar 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. Zo zijn de 'gebiedsprofielen' van de provincie gebruikt als basis voor de ruimtelijke structuur. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook is gekeken naar de verschillende beleidsdoelen van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude. De gemeente maakt in de MRSV vijf strategische keuzes:

1. geen nieuwe woningbouwplannen. Wel afronding huidige projecten en versterken bestaande woonmilieus;
2. delen verantwoordelijkheid. De gemeente neemt niet meer zelf initiatief maar faciliteert;
3. verschil tussen groei- en groenkernen. Het behoud van voorzieningen is ondergeschikt aan de kwaliteit van (samen)leven. Bundeling van voorzieningen en woningaanbod enkel in de groiekernen. Dit versterkt de levensvatbaarheid van die voorzieningen;
4. ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. Daarmee worden de waardevolle landschappen beschermd;
5. ontwikkeling door beheer. De focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

Planspecifiek

In de MRSV wordt aangegeven dat Roelofarendsveen als een veelzijdige en complete dorpskern het centrum van de gemeente vormt. In de MRSV wordt qua kansen en potentie aangegeven dat gestreefd moet worden om de komende jaren de verbinding met het water van het Braassemermeer te versterken. Nu ligt het water op sommige plaatsen verstopt achter de bebouwing. De aantrekkingskracht van het water kan versterkt worden door de oever van het Braassemermeer zo veel mogelijk toegankelijk te maken. Verder stelt de MRSV nadrukkelijk dat Roelofarendsveen zijn identiteit dankt aan de aanwezigheid van authentieke lintstructuren en dat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen het van belang is deze linten herkenbaar te houden in het gebied. Met andere woorden, nieuwe ontwikkelingen dienen met aandacht en zorg voor de authentieke lintstructuren ingepast te worden.

Onderhavig plan leidt niet tot strijdigheid met de uitgangspunten van de MRSV 2025. De ontwikkeling is niet direct aan het Noordeinde voorzien, omdat het tweedelijns bebouwing betreft. Desondanks zal rekening worden gehouden met het historische dorpslint en zal de ontwikkeling geen afbreuk doen aan de karakteristiek van het lint. Sterker nog, door de sloop van de bestaande verouderde loods en de nieuwbouw van de appartementen zal het plangebied een kwaliteitsimpuls ondervinden. Dit komt met name ten goede voor uit zicht op het plangebied vanaf de zuidelijk gelegen watergang en Oeverdreef.

3.3.2 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 ruimtelijk/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 het toevoegen van een viertal appartementen achter het Noordeinde 43, ter hoogte van de bestaande loods. 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 afwijkingen beleid. Bij de voorgenen ontwikkeling zijn deze richtlijnen minder relevant omdat de ontwikkeling tweedelijns is en dus niet direct grenst aan het lint zelf.

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 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 realisatie van een viertal appartementen in een pand bestaande uit twee lagen en een kap, naar het beeld van het Noordeinde.

3.3.3 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.

3.3.4 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 realisatie van een viertal appartementen ter plaatse van de bestaande loods.

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.

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. Omdat er slechts vier appartementen worden gerealiseerd kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. De vorm vrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de hiernavolgende paragrafen. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen signaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten, een nadere m.e.r. beoordeling is niet noodzakelijk.

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

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is in juli 2017 door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr. 4408.001, zie bijlage). In de rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn zand. De ondergrond is plaatselijk opgebouwd uit sterk zandig veen. Daarnaast is de bovengrond plaatselijk opgebouwd uit matig zandig, matig tot sterk humeus, klei. Plaatselijk is de ondergrond opgebouwd uit veen. De boven- en de ondergrond van vrijwel de gehele onderzoekslocatie is matig puinhoudend, waarbij het plaatselijk zwak baksteenhoudend is. Vooralsnog is geen informatie beschikbaar betreffende de herkomst van het puin. Daardoor wordt het puin, op basis van de huidige gegevens, als verdacht voor de parameter asbest beschouwd. Onderzoek naar de parameter asbest maakt geen onderdeel uit van het onderzoek.

De bovengrond ter plaatse van boring A01 is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen en nikkel en matig verontreinigd met lood en zink. De ondergrond ter plaatse van boring A01 is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel en zink en licht tot matig verontreinigd met lood. Het kopergehalte bevindt zich voor zowel de boven- als ondergrond onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. De bovengrond van het overige terrein is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, zink, lood, minerale olie, PCB en PAK. Hierbij bevinden de gehalten koper, lood, zink en PCB zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarden. Ter plaatse van boring B04 is de bovengrond matig verontreinigd met lood. Ter plaatse van de voormalige slootdemping is de ondergrond licht verontreinigd met kwik en PCB, matig verontreinigd met minerale olie en sterk verontreinigd met PAK. De ondergrond van het overige terrein is licht verontreinigd met kobalt en kwik.

De lichte en matige verontreinigingen van zowel de boven- als ondergrond houden mogelijk verband met het aangetroffen puin. De lichte tot sterke verontreinigingen ter plaatse van boring B03 houden mogelijk verband met de voormalige slootdemping. Het grondwater is licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Op het aangrenzende perceel zijn in het verleden vergelijkbare concentraties metalen in zowel de grond, als het grondwater aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Econsultancy adviseert om, in het kader van de voorgenomen realisatie van de nieuwbouw, een nader bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem uit te laten voeren, danwel het terrein te saneren (aanbrengen isolatielaag/ leeflaag of ontgraving) conform het Besluit Uniforme Saneringen. Gelet op de beperkte oppervlakte van de locatie en het feit dat de grond, indien van toepassing, op (relatief) eenvoudige wijze gesaneerd kan worden, zal het plan uitvoerbaar zijn. Daarom zijn er, in het kader van de bestemmingsplanwijziging, vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient, zoals aangegeven, wel rekening gehouden te worden met de aangetoonde verontreinigingen.

In overleg met de Omgevingsdienst West-Holland (d.d. 22 september 2017) is bepaald dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Immers, de bestaande, betonnen fundering blijft behouden, waardoor geen direct contact met de ondergrond plaats kan vinden. Ten behoeve van de ontwikkeling vinden géén werkzaamheden plaats in de bodem. De betonnen vloer blijft volledig in stand. Evenmin wordt het perceel ingericht als tuin waardoor ook op andere wijzen contactmomenten met de ondergrond blijven vermeden. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) een 'betekenend' 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 worden een viertal appartementen gerealiseerd. 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 (PM_{10}) 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 als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL, worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijnstof in de gemeente nergens hoger zijn dan 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2015). De $\text{PM}_{2,5}$ concentraties zijn nergens hoger dan 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2015). 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 (woonwagenstandplaatsen, 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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een viertal nieuwe appartementen. Dit plangebied is gesitueerd aan de achterzijde van het Noordeinde 43. Op de weg langs het perceel is sprake van een 30 km/u zone, welke is gelegen tot de woning ter hoogte van Noordeinde 33. Voor het overige is op het Noordeinde sprake van een snelheidsregime van 50 km/u. Hiertoe kent de weg een geluidszone van 200 m aan weerszijden, waar het plangebied binnen valt. Desondanks is het aannemelijk dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen niet hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB als bedoeld in de Wet geluidhinder. Immers is aan het Noordeinde sprake van een lage verkeersintensiteit, waardoor het aannemelijk is dat de geluidbelasting op de bestaande woningen aan het lint minder dan 53 dB zal bedragen. Voorts is er sprake van een tweedelijns bebouwing. Met een dergelijke situatie dienen de woningen aan het Noordeinde als een 'geluidswal' voor de nieuw te realiseren appartementen. In toelichting paragraaf 4.2.4 is gemotiveerd dat

eveneens geen hinder wordt verwacht van de nabij gelegen parkeerplaatsen en laad- en losactiviteiten van de omliggende winkels.

Voor de nieuwe appartementen is er geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder.

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 milieuocontour 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

Met dit bestemmingsplan wordt een viertal appartementen aan de achterzijde van het Noordeinde 43 mogelijk gemaakt. Het plangebied is omgeven door gronden met de bestemming 'Centrum', 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Vanwege de diversiteit aan bestemmingen rond het plangebied 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	Milieu-categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand tot plangebied
Noordeinde 38	Aannemersbedrijf	41, 42, 43	3.1	30 m	53 m vanaf perceelsgrens
Noordeinde 39	Loox Kappers (detailhandel)	471	1	0 m	3 m
Noordeinde 43	Styxx (detailhandel)	471	1	0 m	0 m
Noordeinde 45	Henny's Rits (detailhandel)	471	1	0 m	0 m
Noordplein 2	Blokker (detailhandel)	471	1	0 m	0 m
Noordplein	Parkeerplaats	5221	2	10 m	1 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.

Direct naast het plangebied bevindt zich een parkeerplaats. Voor parkeerplaatsen geldt een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Doordat de parkeerplaats grenst aan het plangebied wordt de richtafstand overschreden. Echter, de planlocatie is gelegen te midden van centrumfuncties. Aan de west- en noordzijde zijn reeds centrumvoorzieningen aanwezig. Aan de zuidzijde, aan de overzijde van de watergang, zijn eveneens centrumvoorzieningen voorzien met het uitwerkingsplan 'Centrumplan'. Naast een supermarkt zijn hier ook diverse appartementen voorzien. Het realiseren van een viertal appartementen is dan ook een passende ontwikkeling op deze locatie.

Voorts betreft de parkeerplaats naast het plangebied geen doorgaande weg. De parkeerstrook is een uitloper van de geclusterde parkeerplaats Noordplein ten westen van de centrumvoorzieningen. Direct naast het plangebied is derhalve een relatief lage concentratie aan parkeerplekken aanwezig. Dit is vergelijkbaar met parkeervoorzieningen in een reguliere woonwijk. Bovendien wordt het parkeerterrein ter hoogte van het plangebied enkel gebruikt door bewoners en staat vrijwel altijd leeg. De afstand van het parkeerterrein ter hoogte van het plangebied is relatief ver naar de winkels, waardoor winkelend publiek er nauwelijks gebruik van maakt. Ondanks de overschrijding van de richtafstand zal de parkeervoorziening daarom niet leiden tot een aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de vier nieuw te bouwen appartementen binnen een centrumgebied.

Laden en lossen van winkels (waaronder de Blokker en Hema) vindt enkel aan de voorzijde van de winkels plaats. Bovendien is niet toegestaan aan de achterzijde van de loods een achteringang te realiseren. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verder geen bedrijven en/of inrichtingen welke van invloed kunnen zijn op het 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 woonfunctie binnen het centrumgebied. De verwachting is dat deze activiteiten geen belemmering vormen voor de omliggende detailhandels/centrumfuncties. 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 groeps grootte 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 brandweerradvisie 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

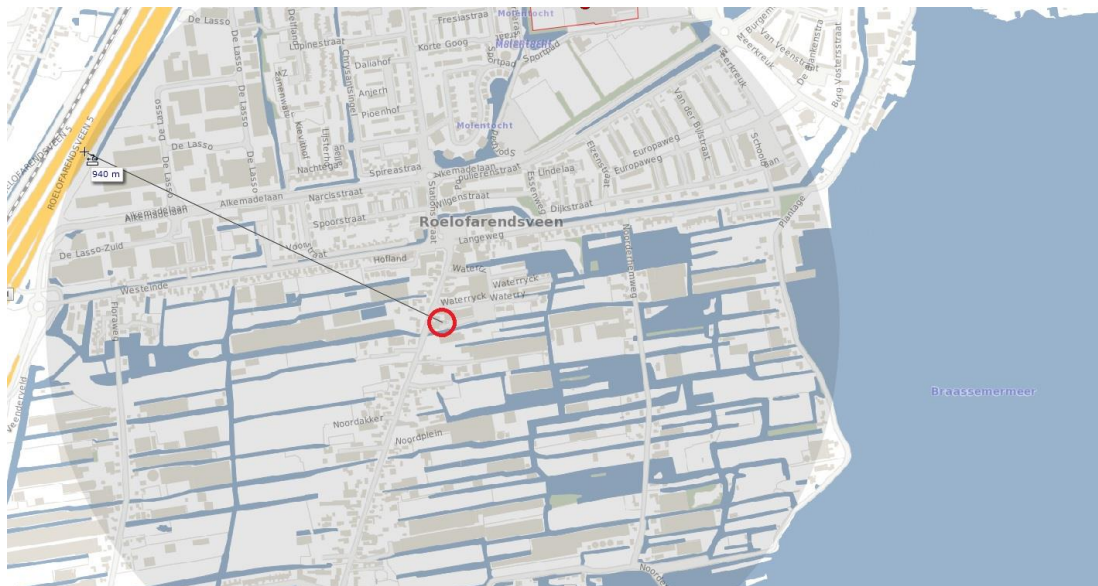
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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 940 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 (Bev, 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

Met dit bestemmingsplan wordt het toevoegen van een viertal appartementen aan de achterzijde van het Noordeinde 43 te Roelofarendsveen mogelijk gemaakt. De totale oppervlakte van het plangebied is circa 240 m². In de huidige situatie is op een groot deel van het plangebied een oude loods aanwezig met een oppervlakte van circa 160 m². Voor het overige is het plangebied nagenoeg volledig verhard met terreinverharding. De loods wordt gesloopt ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De nieuwe bebouwing heeft een totale oppervlakte van circa 270 m². 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 kan afgevoerd worden 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

Het plangebied ligt centraal in de kern van Roelofarendsveen. Door deze centrale ligging in het bestaand bebouwd gebied maakt het plangebied geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden. Het plangebied ligt op ongeveer 1.300 m afstand van het dichtstbijzijnde NNN gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn De Wilck en de Nieuwkoopse Plassen. Omdat deze gebieden op circa 11 km van het plangebied liggen en de beoogde ingreep kleinschalig van aard is zijn er geen negatieve effecten op dit in de Wnb 2017 beschermde gebied te verwachten. Eveneens worden vanwege de ligging in het bestaand bebouwd gebied, het ontbreken van beplanting en de kleinschaligheid van de ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op beschermde houtopstanden, weidevogelgebieden en strategische reservering natuur.

Momenteel bestaat het plangebied uit een oude loods, gelegen in de kern van Roelofarendsveen (zie ook navolgende afbeeldingen). Deze loods heeft blinde muren en is aan de binnenzijde volledig geïsoleerd. Het dak van de loods bestaat uit golfplaten en is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en huismussen. Er zijn verder geen hoog opgaande planten of bomen aanwezig waarin potentieel beschermde soorten kunnen voorkomen. Een ecologische quickscan kan derhalve achterwege worden gelaten.



Zuidzijde loods



Binnenzijde loods met isolatiemateriaal

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de voorgenomen ontwikkeling niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht wordt nageleefd. Indien binnen het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd zal, conform de zorgplicht, voor de start van de werkzaamheden een broedvogelcontrole dienen te worden uitgevoerd door een ter zake 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

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. Binnen het plangebied is reeds een loods aanwezig met een oppervlakte van circa 160 m². Deze gronden zijn reeds geroerd en gefundeerd. De loods wordt gesloopt ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De nieuwe bebouwing heeft een totale oppervlakte van circa 270 m² en wordt voor zover mogelijk op de bestaande fundering gebouwd. In geen geval worden gronden geroerd met een oppervlakte van meer dan 150 m². Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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 3.3.3 is beschreven is het plangebied onderdeel van het historische lint en ontginningsas. Omdat het plangebied tweedelijs bebouwing betreft, blijft het lint Noordeinde als zodanig gehandhaafd en behoudt het lint haar eigen gezicht. 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 locatiemarken. 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 4 appartementen (1 middelgrote en 3 kleine appartementen). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van de kengetallen uit publicatie 317 van het CROW (zie tabel).

ontwikkeling	crow aansluiting	aantal	verkeersgeneratie per woning	totaal
appartement	koop, etage midden	1	6,3	6,3
appartement	koop, etage goedkoop	3	5,8	17,4
Totaal	-		-	23,7

Met de voorgenomen ontwikkeling worden een viertal appartementen gerealiseerd. Tezamen zal de ontwikkeling circa 24 verkeersbewegingen per etmaal teweeg brengen. Het plangebied wordt via het Noordplein ontsloten op het Noordeinde. De verwachting is dat beide wegen over voldoende capaciteit beschikken om de beperkte verkeersstroom als gevolg van de ontwikkeling 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 locatiemarken. 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. Conform de CROW-kencijfers (zelfde aanwijzingen als onder paragraaf 4.7.1) dienen 4 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Voorliggend plan voorziet in een viertal parkeerplaatsen ten zuidoosten van het plangebied, deels onder de eerste verdieping van de appartementen. Hiermee is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

ontwikkeling	crow aansluiting	aantal	parkeernorm per woning	totaal
appartement	koop, etage midden	1	1,2	1,2
appartement	koop, etage goedkoop	3	0,9	2,7
Totaal	-		-	3,9

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

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Wonen

De functie van wonen is bepalend voor de toekenning van deze bestemming. De woningen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

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

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.

Algemeen

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zal het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. Eventuele reacties op het ontwerp zullen t.z.t. in deze paragraaf opgenomen worden.

Overleg

In het kader van vooroverleg heeft initiatiefnemer de buurt geïnformeerd over het initiatief. Op 2 mei 2017 zijn alle directe burens via de mail geïnformeerd over het initiatief waarbij eveneens de tekeningen zijn getoond. De directe burens betreffen de eigenaren en/of vertegenwoordigers van de panden: Noordeinde 2, Noordeinde 45 en Noordeinde 39. Naar aanleiding van deze mail waren er enkele reacties met betrekking tot privacy aan de noord- en westkant. Dit is opgelost door diverse ramen ondoorzichtig te maken.

Naast de informatie per mail, heeft initiatiefnemer in zijn winkel aan het Noordeinde 43 de tekeningen reeds enkele weken in de etalage ter inzage liggen en is met een bereik van 11.500 mensen in Kaag en Braassem het initiatief via het account van Styxx op Facebook getoond in de periode van 10 tot 17 september jl.

Op 3 oktober jl. is een tweede bericht gestuurd naar voornoemde direct betrokkenen. Hierbij werden de eigenaren uitgenodigd om in overleg te gaan met de initiatiefnemer, mocht dit gewenst zijn. Op dit bericht is tot dusver geen gehoor gegeven. In week 42 is een brief gestuurd naar alle adressen in een straal van 100 meter vanaf het plangebied. In deze brief worden de plannen en eventueel te verwachten tijdelijke overlast toegelicht. In week 43 zal melding gemaakt worden van de plannen via weekblad het Witte.

Zienswijzen

Eventuele zienswijzen worden t.z.t. van een beantwoording voorzien. Een nota van beantwoording zal bij de toelichting van dit bestemmingsplan worden opgenomen.