

omgevingsvergunning  
Zuideinde 76 te  
Roelofarendsveen  
Gemeente Kaag en Braassem

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* concept  
*Plan identificatie:* NL.IMRO.1884.ROBZuideinde76-CON1  
*Datum:* 2016-04-20  
*Contactpersoon Buro SRO:* M. van den Hoven  
*Kenmerk Buro SRO:* SR160081  
*Opdrachtgever:* Dhr. A.G. van der Heijden

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
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2 Initiatief .....	7
2.1 Huidige situatie .....	7
2.2 Toekomstige situatie.....	8
3 Beleidskader.....	12
3.1 Nationaal beleid .....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.3 Regionaal beleid .....	16
3.4 Gemeentelijk beleid .....	17
4 Milieu- en omgevingsaspecten .....	19
4.1 Milieueffectrapportage .....	19
4.2 Bodem.....	19
4.3 Cultureel erfgoed .....	21
4.4 Geluid.....	22
4.5 Milieuzonering .....	22
4.7 Externe veiligheid.....	24
4.8 Ecologie .....	26
4.9 Waterhuishouding.....	27
4.10 Verkeer en parkeren.....	30
5 Economische uitvoerbaarheid.....	32
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Kaag en Braassem heeft een traject gestart om tot een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Roelofarendsveen-Zuid te komen. Het voorontwerpbestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid biedt – mede op basis van de Gebiedsvisie Roelofarendsveen Zuid en de Nota van Uitgangspunten – planologische duidelijkheid en ruimte aan de in het plangebied aanwezige (én toekomstige) grondeigenaren, bewoners en bedrijvigheid. Initiatiefnemer wil deze ruimte gebruiken om onderstaande plannen te concretiseren.

Initiatiefnemer is toekomstig eigenaar van het perceel met daarop de woningen Zuideinde 76, 76a en 76b. Aangezien de aanwezige woningen in slechte staat zijn en het perceel bijna geheel bebouwd is, heeft initiatiefnemer plannen om de bestaande bebouwing volledig te slopen en te vervangen door 1 vrijstaande woning en een twee-onder-één-kapwoning. Het perceel biedt voldoende ruimte voor deze 3 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling valt deels buiten het bouwvlak zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan 'Braassemerland'. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om de bouw van de drie woningen mogelijk te maken. De voorliggende toelichting omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van deze omgevingsvergunning.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing bevindt zich aan de westzijde van het Zuideinde ten zuiden van de kern Roelofarendsveen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Kaag en Braassem sectie K, nr. 1266 en heeft een oppervlakte van circa 1.720 m<sup>2</sup> groot.



Globale begrenzing plangebied (zwarte omkadering)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Braassemerland', vastgesteld op 1 oktober 2008. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Woongebied - nader uit te werken 5' (WU5) en is daarin voorzien van een bouwvlak.

Omdat buiten de grens van het bouwvlak geen woningen gerealiseerd mogen worden, zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.



*Uitsnede bestemmingsplan (globale begrenzing plangebied: rode omkadering)*

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Initiatief

### 2.1 Huidige situatie

Het perceel waarop de woonadressen Zuideinde 76, 76a en 76b is circa 1.720 m<sup>2</sup> groot en is van oudsher een tuindersbedrijf met 2 bedrijfswoningen. In de combinatie van de 2 bedrijfswoningen op 76 en 76 a is reeds lange tijd een derde woning gerealiseerd (76b).

Alle drie de woningen worden al lange tijd bewoond. De huidige eigenaar bewoont 1 appartement en de andere 2 appartementen worden verhuurd. Het tuindersbedrijf wordt als zodanig niet meer gebruikt en biedt een vervallen aanblik. De twee loodsen hebben asbesthoudende golfplaten als dak.

Het perceel heeft circa 1.065 m<sup>2</sup> bebouwing, waardoor circa 64 % van de kavel bebouwd is. Indien de waterpartij die tot deze kavel behoort buiten beschouwing gelaten wordt, ligt dit percentage nog hoger. De bebouwing betreft de oorspronkelijke 2 bedrijfswoningen, een aantal uitbouwen, een grote schuur/loods van circa 390 m<sup>2</sup> en een glazen tuinkas van circa 407 m<sup>2</sup>. De staat van de woningen met uitbouwen is slecht. De schuur is eveneens in slechte conditie.

Voor slechts 1 van de appartementen is parkeergelegenheid op eigen terrein. De bewoners van de andere 2 woningen parkeren op de openbare weg aan het Zuideinde. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een toegangsweg waarvoor recht van overpad geldt. De toegangsweg wordt nu ook gebruikt door bewoners van aanliggende percelen.

Aan de noordzijde van het perceel ligt daarnaast nog een sloot.

Met behulp van onderstaande afbeeldingen wordt een indruk gegeven van de huidige situatie:



*Linker en rechterzijgevel vanaf Zuideinde*



*Achterzijde glazen tuinkas en bebouwing (boven) en overpad (onder) met terrein buren (links) en woningen (rechts)*

## 2.2 Toekomstige situatie

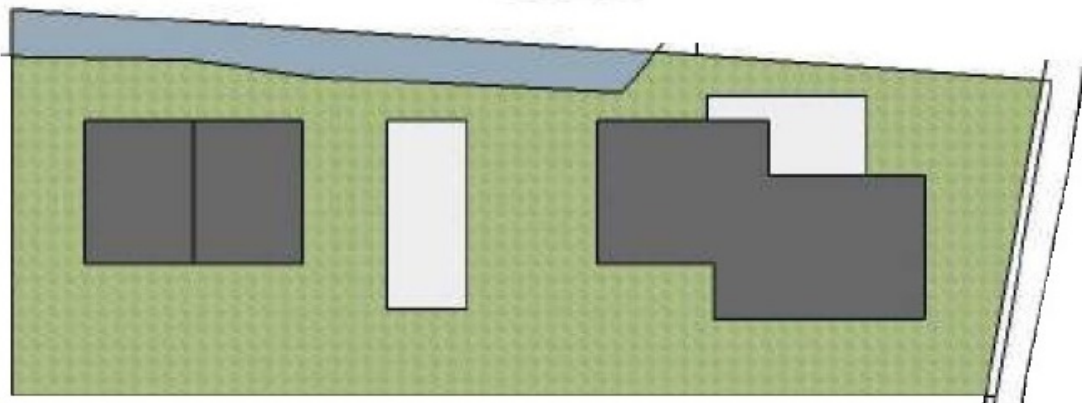
De initiatiefnemers zijn voornemens het gehele perceel met opstallen aan te kopen en indien het mogelijk is alle opstallen te slopen en te vervangen door 3 woningen. Ze willen het perceel dus saneren en met veel minder bebouwing opknappen.

Initiatiefnemers willen voor henzelf een vrijstaande woning aan de voorzijde van het perceel bouwen. Aan de achterzijde van het perceel willen zij een twee-onder-één-kapwoning realiseren.

In tegenstelling tot de huidige situatie krijgt het perceel door de afstand tussen beide objecten een open karakter. Daarnaast willen initiatiefnemers kwalitatief goede en duurzame woningen plaatsen, wat het aanzien van de omgeving aanzienlijk zal verbeteren. De vrijstaande woning wordt voorzien van 3 parkeerplaatsen en de twee-onder-een-kapwoningen ieder met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de parkeerverzorging aan het Zuideinde ontlast.

Op onderstaande afbeelding is de toekomstige bebouwing op het perceel weergegeven.





Schets bebouwing toekomstige situatie



Impressie toekomstige situatie



Impressie toekomstige situatie

### 2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

In het plan worden de vrijstaande woning en twee-onder-een kap op afstand van elkaar gebouwd. Dit geeft veel meer openheid. Hoewel stijl van de woningen nog nader uitgewerkt dient te worden willen initiatiefnemers eigentijds zijn in architectuur en passend in de omgeving.

De woonbebouwing aan het Zuideinde bestaat uit kleinschalige bouwvolumes, overwegend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Het is een bebouwingslint met een dorps karakter. De bebouwing is bijna altijd uitgevoerd in één of twee lagen met kap.

Om de woning wat bouwstijl betreft te laten aansluiten bij de omgeving is gekozen voor een bebouwing van 1 laag met een kap, welke qua hoogte blijft onder omliggende bestemmingsplanhoogten van 6 meter goot en 9 meter nok. Gezien de grootte en de vorm van het kavel (relatief diep) is gekozen de kap haaks op de kavel te zetten en de hoofdmassa van de villa in de diepte te ontwikkelen. Voor wat betreft de materialisering wordt aangesloten op omliggende architectuur van bakstenen en kappen met keramische pannen.

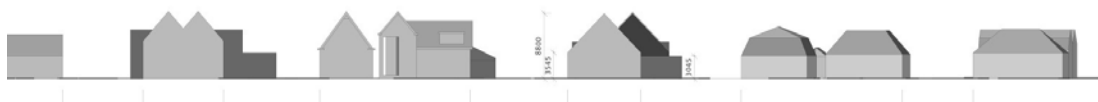
Door de kap haaks te positioneren ontstaat er ook duidelijk een front gericht op het Zuideinde en liggen de kappen optimaal voor de toepassing van zonnepanelen. Het achterliggende dubbele woonhuis zal in dezelfde architectuur en stijl gemaakt worden, om daarmee een eenheid te creëren in de totale ontwikkeling. Ook hier is de richting van het dakvlak op het zuiden bepalend voor de richting van de kap.

#### Bouwvolume

Door het front van de hoofdmassa aan het Zuideinde min of meer in het midden van de kavel te positioneren ontstaat er een aan beide een ruimte tot de buurpanden van ca. 13 á 14 m (zie profiel tekening hieronder). Deze 'korrelverdeling' van open ruimten en massa's sluit aan bij omliggende bebouwing. Aan beide zijde is hierdoor voldoende ruimte om groene ruimte te creëren.

Door het relatief grote volume van de villa in de diepte van de kavel te ontwikkelen en dit volume te knippen in 2 delen is er aansluiting gevonden op de volumes van op naast- en tegenoverliggende kavels.

De 2 geschakelde woningen op achterliggende terrein liggen in het verlengde van de versprongen hoofdmassa. Hierdoor blijft er aan de voorzijde van deze woningen genoeg ruimte over een goed bezonde voortuin te maken en voldoende parkeergelegenheid te realiseren. De tussen liggende schuur scheidt de 2 woonblokken.



Als referentie voor de massa en ensemble van verschillende volumes kan verwezen worden naast de naastliggende 2 kavels van de nrs 78 tm 82, welke qua grootte overeenkomen (zie foto).



Naastliggende kavels: Zuideinde 78, 80 en 82

### **2.2.2 Duurzaamheid**

Vanaf 2020 mag er alleen nog energieneutraal gebouwd worden. Daarop vooruitlopend hebben initiatiefnemers als doelstelling de woningen duurzaam en energie-neutraal te ontwikkelen. Hierbij wordt gedacht aan de installatie van zonnepanelen, isolerende maatregelen en gebruik maken van de aardwarmte. Bij duurzaam bouwen gaat het niet alleen om energiebesparing; het betekent ook dat de woningen met respect voor mens en milieu ontwikkeld en gebruikt gaan worden.

## 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 is de verplichting opgenomen om in het geval van 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, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- a. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- b. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

## Planspecifiek

Ad a) 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.'* Omdat er 3 bestaande woningen worden vervangen door 3 nieuwe woningen betekent dit dat er geen verantwoording noodzakelijk is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad b) de gronden waarop de woningen worden gerealiseerd maken al onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

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

## 3.2 Provinciaal beleid

Provincie Zuid-Holland heeft voor haar ruimtelijke visie de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening.

### 3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. 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:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit 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 het perceel aan het Zuideinde 76 te herontwikkelen met drie vervangende 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 agglomeratiekracht'.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

De provincie stuurt middels een kwaliteitenkaart 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. Functioneel zijn de nieuwe te bouwen woningen goed inpasbaar en ook ruimtelijk is er sprake van een kwaliteitsverbetering door de revitalisering van het vervallen perceel.

#### *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 agglomeratiekracht'. Bovendien krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **3.2.2 Programma ruimte**

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook het Programma Ruimte vastgesteld. Dit Programma kent, net als de Visie Ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie Ruimte en Mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in het Programma Ruimte.

Dit programma biedt daarom ook zoveel mogelijk de ruimte om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving, gezamenlijk door te vertalen naar concrete handelingsperspectieven. Door bijvoorbeeld het proces van gebiedsgerichte verkenningen, kennisontwikkeling, strategisch onderzoek en beleidsinformatie op onderdelen meer in samenwerking met partners in de regio te organiseren, schept de provincie belangrijke voorwaarden voor het (laten) ontstaan van nieuwe vitale coalities van partijen en initiatieven uit de samenleving. De verschillende activiteiten zijn inzichtelijk gemaakt in de Actieagenda ruimte.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

#### **Planspecifiek**

Het plangebied maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland. In het Programma Ruimte zijn de woningbehoefteraming en de bevolkingsprognose opgenomen voor deze regio. De behoefte-raming uit het Programma Ruimte is inmiddels achterhaald. In de Regionale woonagenda Holland Rijnland is uitgegaan van de meest actuele cijfers. Met voorgaande ontwikkeling vindt enkel een revitalisering van het perceel plaats waarbij drie nieuwe woningen ter vervanging van de huidige bebouwing (tevens 3 woningen) worden gebouwd. Per saldo komen er geen extra woningen bij. Derhalve heeft geen verdere afstemming plaats te vinden met de Regionale woonagenda Holland Rijnland.

### **3.2.3 Verordening ruimte 2014**

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 4 februari 2016 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.

### **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,*
  - i. *gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
  - ii. *passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en*
  - iii. *zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.'*

Er dient te worden aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Ook is in het Programma ruimte aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio'. Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden.

Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Als het plan past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan één of meer treden van de ladder. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van de regionale visie (lid 3) aangeven in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen. Bij het ontbreken van een regionale woonvisie hanteert de provincie terugvalopties, zoals aangegeven in het Programma ruimte.

### **Planspecifiek Ladder voor duurzame verstedelijking**

*Ad a)* Voorgenomen planontwikkeling betreft het revitaliseren van het perceel Zuideinde 76. De bestaande bebouwing wordt vervangen voor drie nieuwe woningen. Per saldo blijft het aantal woningen op het perceel gelijk. Derhalve voorziet de planontwikkeling in de huidige behoefte en hoeft deze niet verder regionaal afgestemd te worden.

*Ad b)* In toelichting paragraaf 3.1.3 is al aangetoond dat het plangebied is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

## 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:

- a. Holland Rijnland is een top woonregio;
- b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- c. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- f. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

#### Planspecifiek

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

### 3.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland

De Visie Ruimte & Mobiliteit (VRM) bevat onder andere het provinciaal beleid op het gebied van wonen. In dat beleid staat de regionale woonvisie centraal. In 2014 zijn in alle regio's regionale woonvisies opgesteld of geactualiseerd en aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Voor de regio Holland Rijnland is dat de 'Regionale woonagenda Holland Rijnland (d.d. 17 december 2014).

De provincie Zuid-Holland eist dat sprake is van inzicht in een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende jaren. Voor de regio Holland-Rijnland wordt in de 'Regionale woonagenda Holland Rijnland' uitgegaan van een verwachte woningbehoefte van in totaal gemiddeld circa 2.523 woningen per jaar in de periode 2013 - 2019, waarvan circa 610 woningen in de subregio Oost waar de gemeente Kaag en Braassem onderdeel van uitmaakt. Per subregio wordt de plancapaciteit in overeenstemming met de opgave gebracht. Voor de gemeente Kaag en Braassem wordt (afhankelijk van de gehanteerde huishoudensprognose) uitgegaan van 657 - 987 woningen van 2012 tot en met 2019. Dat is een gemiddelde van 94 - 141 woningen per jaar.

Het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW) is het model waarmee regiogemeenten bepalen of een bestemmingsplan sub- of bovenregionale afstemming behoeft en waarmee het plan wordt verantwoord bij de provincie. Gemeenten toetsen hun woningbouwplannen aan het RAW als voor het plan een nieuw bestemmingsplan of een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het gaat om zowel plannen uit de (actuele) lijst projecten als om reserveplannen en nieuwe initiatieven.

#### Planspecifiek

In het plangebied staan reeds drie woningen. Na de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel Zuideinde 76 worden opnieuw drie nieuwe woningen gebouwd. Hiermee blijft het aantal woningen na de



ontwikkeling per saldo gelijk. In de regionale en lokale woonagenda heeft dus geen rekening te worden gehouden met de bouw van de drie nieuwe woningen in de kern Roelofarendsveen.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie 2025 (MRSV)**

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.

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 'gebiedsprofilen' 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. Bundelen 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**

De voorgenomen planologische wijziging draagt bij aan het versterken van de structuur en kwaliteit van Roelofarendsveen door het perceel Zuideinde 76 te revitaliseren met de bouw van drie vervangende woningen. De ontwikkeling sluit hierbij aan op punt een en vijf van de MRSV: De kwaliteit van het huidige woonmilieu wordt sterk verbeterd middels herstructurering binnen de bestaande woonomgeving. Tevens vindt aansluiting plaats met punt drie van de MRSV: Roelofarendsveen is betiteld als groeikern en hierbij is voorzien in een ontwikkeling met woningbouw. De locatie maakt deel uit van Roelofarendsveen-Zuid. Extra woningbouw wordt op basis van de vastgestelde gebiedsvisie Roelofarendsveen-Zuid in beginsel terughoudend bekeken. Voorliggend plan kan beschouwd worden als vervanging van bestaande bouw en is hierin passend.

#### **3.4.2 Gebiedsvisie Roelofarendsveen**

In de aanloop naar het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' is de Gebiedsvisie Roelofarendsveen Zuid opgesteld, in samenspraak en samenwerking met de klankbordgroep Roelofarendsveen Zuid, bestaande uit bewoners, ondernemers en grondeigenaren.

In de gebiedsvisie is een analyse gemaakt over de ontwikkelpotentie van Roelofarendsveen Zuid en zijn voorwaarden geformuleerd waaronder toekomstige ontwikkelingen een plek kunnen krijgen in het plangebied. Te denken valt o.a. aan bepaalde vormen van (verblijfs)recreatie, groencompensatie en woningbouw in beperkte mate. Het uitgangspunt bij het opstellen van de gebiedsvisie is een zgn. bottom up benadering geweest, waarbij de huidige en toekomstige initiatieven die spelen bij grondeigenaren,

ondernemers en bewoners in het plangebied zo veel mogelijk gefaciliteerd worden. De ontwikkelkracht vanuit het plangebied zelf wordt in de gebiedsvisie dan ook als belangrijkste drager gezien van een geleidelijk transformatieproces.

De analyse in de gebiedsvisie geeft harde en zachte kaders aan ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen. Mogelijke ontwikkelrichtingen zijn schematisch in kaart gebracht en er worden uitspraken gedaan over de bestaande glastuinbouw en mogelijkheden tot herbestemming van voormalige bedrijfswoningen. De gebiedsvisie vormt hiermee indirect een onderbouwing voor reeds bestaande en toekomstige initiatieven in het plangebied en is zodoende kaderstellend voor het nieuwe bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid.

#### **Planspecifiek**

Onderhavige planontwikkeling betreft een perceelgewijze ontwikkeling waarbij sprake is van een afname van de bebouwingsintensiteit. Met de ontwikkeling van drie nieuwe woningen zal aangesloten worden op de bouwmassa en karakteristiek uit de omgeving. Met dit initiatief wordt een bijdrage geleverd aan ontwikkelingen binnen Roelofarendsveen Zuid, welke kwalitatief bijdragen aan de omgeving.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 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 4. Er zijn binnen het initiatief geen activiteiten die worden genoemd in het besluit m.e.r.. Binnen het voorgenomen initiatief geldt dan ook geen m.e.r.-(beoordelings)plicht. In het kader van goede ruimtelijke ordening is wel een vorm vrije m.e.r. beoordeling opgenomen. De vorm vrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de hiernavolgende paragrafen. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten, een nadere m.e.r. beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

### 4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond 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. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

#### **Planspecifiek**

Ter plaatse van de planlocatie is door Almad Eco B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 11 januari 2016, zie bijlage). In de grond zijn lichte verontreinigingen gemeten. De tussenwaarde (nader

onderzoeksgrens) wordt echter niet overschreden. Voor deze lichte verontreinigingen heeft op basis van het vigerend beleid geen nader onderzoek te worden uitgevoerd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt geconcludeerd dat de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.3 Cultureel erfgoed

### 4.3.1 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

Ter plaatse van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

### 4.3.2 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. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op basis van deze wetten moet de archeologische waarde van het plangebied worden vastgesteld en zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan adequaat te kunnen vervullen, is gemeentelijk archeologiebeleid met een eigen (inhoudelijk en bestuurlijk) afwegingskader opgesteld. De bij het beleid horende archeologische verwachtingskaart geeft op perceelsniveau inzicht in het voorkomen van bekende en te verwachten archeologische waarden. Daarnaast bevat de kaart een informatielaag met mogelijke diepteligging van de te verwachten archeologie en bodemverstoring. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor een archeologische beleidsadvieskaart: aan de verwachtingen worden voorschriften gekoppeld die inzichtelijk maken waar geen onderzoek nodig is, waar wel, en zo ja, wat voor onderzoek. Deze beleidsadvieskaart vormt op zijn beurt de basis voor het aanpassen van bestemmingsplannen en bij de verlening van omgevingsvergunningen.

#### Planspecifiek

Op 13 mei 2013 is het geactualiseerde gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Onderdeel hiervan is de archeologische beleidskaart. Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van historische kernen en ontginningsassen. Tevens kent het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Ter plaatse mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op: *vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.*

Voorgenomen ontwikkeling betreft het vervangen van de bestaande bebouwing, voor het overgrote deel op de bestaande fundering van het plangebied. De vrijstaande woning zal met een oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup> buiten deze fundering gesitueerd zijn. Derhalve is alsnog de archeologische waardenkaart geraadpleegd. Voor ontwikkelingen binnen het gebied historische kernen en ontginningsassen geldt dat wanneer deze groter zijn dan 150 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m onder maaiveld, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het deel van de vrijstaande woning dat buiten de fundering valt, is kleiner dan de gestelde 150 m<sup>2</sup>. Er behoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Indien bij de werkzaamheden archeologische vondsten (zogenaamde toevalsvondsten) worden aangetroffen is men conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag.

#### 4.4 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 (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

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.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

##### Planspecifiek

Op 6 april 2016 heeft door de Omgevingsdienst West-Holland een Quickscan (zie bijlage) uitgevoerd naar de mogelijkheid voor het realiseren van de drie woningen op het perceel Zuideinde 76. In de Quickscan is aangegeven of er vanuit de onderzochte milieuaspecten belemmeringen zijn.

Het plangebied ligt aan de tweebaansweg Zuideinde waar een snelheidsregime van 50 km/u van toepassing is. Dit betekent dat het Zuideinde een geluidzone van 200 m aan weerszijden kent. De kortste afstand van de nieuwe woningen tot het midden van de weg zal 11 m bedragen. Uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van de dichtstbijzijnde woning maximaal 48 dB bedraagt op de eerste verdieping. De voorkeurswaarde van de Wgh wordt hiermee niet overschreden. Belemmeringen vanuit het onderdeel geluid zijn niet aan de orde en verder onderzoek is niet vereist.

#### 4.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en 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 als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

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 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

Evenals het aspect geluid, heeft de Omgevingsdienst West-Holland het aspect milieuzonering in de Quickscan onderzocht. Hieruit blijkt dat het plangebied aan het Zuideinde 76 onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint Zuideinde en kan worden beschouwd als een gemengd gebied. Er bevinden zich twee bedrijven en/of activiteiten in de buurt van het plangebied. Deze liggen op voldoende afstand tot het plangebied. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan en ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieucategorie	Minimale gewenste afstand (gemengd gebied)	Huidige afstand tot het plangebied	Voldoet
Kwekerij E.A.M. Klein	Zuideinde 72	011, 012, 013	2	10 m	14 m (werkschuur) 25 m (kas)	Ja
Tuinbouwbedrijf maatschap Klein. Het bedrijf is aan de gemeente verkocht. En wordt per jaar verhuurd aan derden.	Zuideinde 80a	011, 012, 013	2	10 m	20 m (kas)	Ja

#### 4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit 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 een 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 voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) 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 voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige bebouwing op het perceel vervangen voor drie nieuwe woningen. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk aan de huidige situatie. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.7 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 m<sup>2</sup>). 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<sup>-6</sup> 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. 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 brandweeradvis 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 een nieuw 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) regelen 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



- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt 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.

#### **Planspecifiek**

De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen binnen het nationale landschap 'Groene Hart'. Ter plaatse van de planlocatie staan in de huidige situatie reeds 3 woningen. Gezien de geringe omvang van het plan en de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied heeft de ligging in het Groene Hart geen invloed op het bouwplan.

#### ***Soortenbescherming***

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

#### **Planspecifiek**

Omdat het plangebied in de huidige situatie grotendeels bebouwd en/of verhard is, en de tuinen behorende bij de omliggende woningen goed zijn onderhouden, komen er geen beschermde plantensoorten in het plangebied voor. In toelichting hoofdstuk 2.1 zijn meerdere foto's van het plangebied opgenomen, waarop te zien is dat er geen bijzondere natuurwaarden in het plangebied voorkomen. De locaties waar de woningen geprojecteerd zijn, kennen verder geen hoog opgaande beplanting, zodat de voorgenomen ontwikkeling zonder problemen uitgevoerd kan worden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.9 Waterhuishouding**

De waterhuishouding 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.

#### **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:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- 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 m<sup>2</sup>, dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m<sup>2</sup>) 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 afkoppelen**

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 uitlopende 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**

In voorliggend plan is er geen sprake van uitbreiding van het verhard oppervlak. De oppervlakte aan verhard oppervlak zal zelfs afnemen doordat alle bestaande bebouwing op het perceel wordt vervangen voor een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning. Hiermee neemt het oppervlakte aan bebouwing af van circa 1.065 m<sup>2</sup> in de huidige situatie, tot circa 497 m<sup>2</sup> in de nieuwe situatie. Er hoeft geen watercompensatie gerealiseerd te worden. Daarnaast worden het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens.

## 4.10 Verkeer en parkeren

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

### 4.10.1 Verkeer

Het Zuideinde is een belangrijke doorgaande weg, bestaande uit 2 rijstroken. De bedrijven en woningen in Roelofarendsveen-Zuid worden ontsloten via het Zuideinde. Nagenoeg al het verkeer wordt richting het noorden (Noordeinde) afgewikkeld. Richting het zuiden gaat het Zuideinde over in de Groenewoudskade en Aderweg. Deze wegen hebben een zeer smal profiel.

Het terrein van voorliggend plan wordt in de huidige situatie ontsloten via het Zuideinde. In nieuwe situatie is dit ongewijzigd. Tevens vindt er geen verandering plaats in het aantal motorvoertuigbewegingen. Het aantal woningen op het perceel blijft in de nieuwe situatie gelijk aan de oude situatie. Hiermee is de bestaande wegcapaciteit voldoende om de motorvoertuigbewegingen op te vangen. Er worden geen belemmeringen verwacht.

### 4.10.2 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 locatietekenen. 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

Zoals in het voorlopig bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid vermeld, juicht de gemeente Kaag en Braassem initiatieven toe die leiden tot vermindering van de parkeerdruk aan het Zuideinde. Dit plan levert hier een bijdrage in door parkeren op eigen erf mogelijk te maken in plaats van parkeren aan het Zuideinde zoals dat nu gebeurt door bewoners.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de revitalisering van het perceel met drie vervangende woningen. Met behulp van de parkeernormen uit de CROW publicatie 317 is de parkeervraag berekend. Uitgegaan is van een stedelijke zone 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'. Hierbij wordt het midden van de bandbreedte aangehouden.

Huidige situatie	Normering per woning/ per 100 m <sup>2</sup>	Parkeerbehoefte
2 goedkope woningen	1,7	2,4
loods en kas (798 m <sup>2</sup> )	0,9	7,2
Totaal huidige situatie	-	10,6

De voormalige situatie beschikte nauwelijks over parkeerplaatsen op eigen terrein en er wordt voor parkeerbehoefte gebruik van de openbare parkeerplaatsen langs het Zuideinde. Op eigen terrein is nu ruimte voor 1 of 2 parkeerplaatsen, terwijl de overige 9 à 10 plaatsen aan de openbare weg gezocht worden.

Toekomstige situatie	Normering per woning	Parkeerbehoefte
1 vrijstaande koopwoning	2,3	2,3
2 twee-onder-één-kapwoningen)	2,2	4,4
<i>Totaal toekomstige situatie</i>	-	6,7

Op basis van deze berekening met de parkeerkcijfers van CROW is de parkeerbehoefte van 10,6 parkeerplaatsen in de huidige situatie afgenomen naar 6,7 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Op eigen terrein worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein is opgelost. Alleen het bezoekersparkeren vindt op straat plaats. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een vermindering van de parkeerdruk aan het Zuideinde.

## 5 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.



## 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.