

Toelichting wijzigingsplan ‘Verkeerstorenplein’

Vastgesteld 22 januari 2019



**Afdeling Ruimte, Belastingen en Gegevensbeheer
Team Ruimte**

INHOUDSOPGAVE	PAGINA
1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 De bij het plan behorende stukken	6
1.5 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Ontwikkelingsvisie	8
2.3 Bestemmingsplan en wijzigingsmogelijkheid	9
3 Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3 Nationaal waterplan 2016-2021	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)	14
3.2.2 Programma Ruimte	15
3.2.3 Verordening Ruimte Zuid-Holland	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2040: Ruimte maken.....ruimte laten	16
4 Milieu en omgevingsaspecten	18
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.1.1 Wettelijk kader	18
4.1.2 Preliminaire toets	18
4.2 Bedrijven en milieuzonering	19
4.2.1 Algemeen	19
4.2.2 Milieuzonering in het plangebied	20
4.3 Parkeren	21
4.4 Waterhuishouding	22
4.4.1 Waterbeleid	22
4.4.2 Waterhuishouding	24
4.5 Geluid	27
4.5.1 Wettelijk kader	27
4.5.2 Verkennend onderzoek	27
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.6.1 Wettelijk kader	27
4.6.2 Verkennend onderzoek	28
4.7 Archeologie	29
4.7.1 Wettelijk kader	29
4.7.2 Gemeentelijk kader	29
4.7.3 Verkennend onderzoek	30
4.7.4 Verkennend booronderzoek	31
4.7.5 Cultuurhistorie	31
4.8 Bodem	31
4.8.1 Wettelijk kader	31
4.8.2 Wet Bodembescherming	31

4.8.2	Verkennd onderzoek	32
4.9	Flora en fauna	32
4.9.1	Wettelijk kader	32
4.9.2	Quick scan Flora en Fauna	33
4.10	Externe veiligheid	37
4.10.1	Wettelijk kader	37
4.10.2	Verkennd onderzoek	37
4.10.3	Advies veiligheidsregio	39
5	Juridische planbeschrijving	41
5.1	Algemene opzet	41
5.1.1	Verbeelding van de geometrische plaatsbepaling	41
5.1.2	Regels	41
5.2	Toelichting op de regels	41
5.2.1	Inleidende regels	41
5.2.2	Bestemmingsregels	41
5.3	Algemene regels	42
5.4	Overgangs- en slotregels	42
6	Financiële uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Verantwoording over inzet van een exploitatieplan	43
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1	Inspraak en overleg	44
7.1.1	Bestuurlijk vooroverleg	44
7.1.2	Inspraak	44
7.2	Zienswijzen	44

Toelichting

Planidentificatie: NL.IMRO. 1926. wp0001801048-4001

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

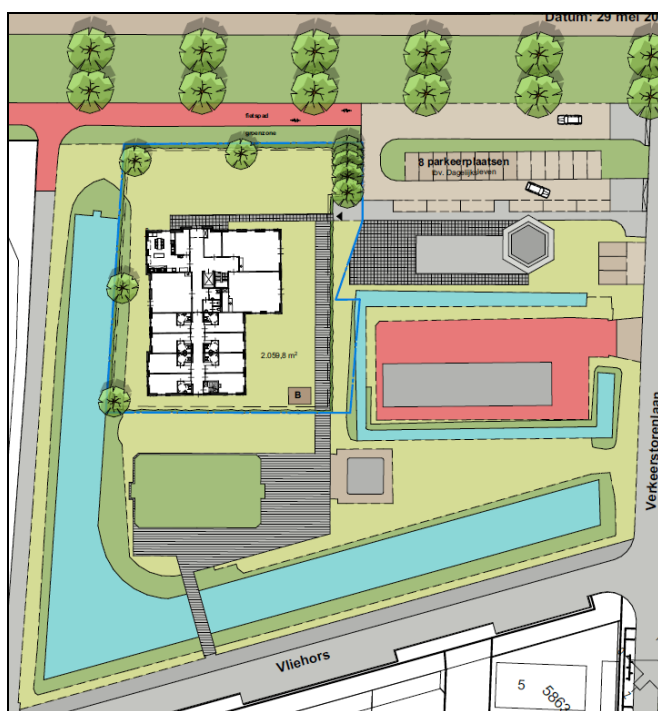
Aan het Verkeerstorenplein in Nootdorp, op de locatie Het Avontuur is Amvest, in samenwerking met Dagelijks Leven, voornemens een kleinschalige woonzorglocatie te realiseren. Hier kunnen mensen met dementie, alzheimer of een andere vorm van geheugenverlies straks wonen zoals thuis, in een prettige, vertrouwde omgeving, dichtbij familie en vrienden. Het voortzetten van het dagelijks leven zoals de bewoners gewend waren staat bij Dagelijks Leven centraal.

Net als bij de andere huizen van Dagelijks Leven krijgt iedere bewoner van de nieuwe zorglocatie zijn of haar eigen studio met een zit-/slaapkamer. Het huis biedt ruimte aan een twintig-tal vaste bewoners, die elkaar treffen in twee gezamenlijke woonkamers. Daarnaast is er ook een logeerkamer voor respijtzorg.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied (aan het Verkeerstorenplein) ligt aan de noordzijde van de kern Nootdorp, op de gemeentegrens met Den Haag. Het perceel is kadastraal bekend als NDP01 sectie A nummer 6022 en heeft een oppervlakte van om en nabij 2000 m².

Het perceel ligt direct aan de groene grens tussen beide gemeentes, waar in het verleden de start- en landingsbaan lag van het vliegveld Ypenburg.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan '1e partiele herziening Nootdorp-Noord', wat op 26 maart 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp. Het wijzigingsplan zal in juridische zin onderdeel gaan uitmaken van dit 'moederplan'.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Verkeerstorenplein' , bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1000 (tek.no NL.IMRO.1926.wp0001801048-4001)
- toelichting
- regels

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor de juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu hygiënische en planologische aspecten toegelicht.

De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan het verkeerstorenplein ligt aan de noordzijde van de kern Nootdorp, op de gemeentegrens met Den Haag.

Het perceel ligt direct aan de groene grens tussen beide gemeentes, waar in het verleden de start- en landingsbaan lag van het vliegveld Ypenburg.



De percelen aan het verkeerstorenplein liggen wat afgezonderd van de omliggende woonwijk en zijn omgeven door een watergang. Op de gronden bevinden zich een speelplek met een voetbalkooi, een transformatorstation, een verdeel station van Ziggo en de voormalige verkeerstoren. Deze verkeerstoren is omgevormd tot een kleinschalige horecagelegenheid. Op de locatie van het bouwplan bevond zich tot 2012 de tijdelijke basisschool van de wijk.



2.2 Ontwikkelingsvisie

De woonwijk Buitenplaats Ypenburg is gerealiseerd op basis van het stedenbouwkundig plan van Frits Palmboom. Hij ontwierp een stevig raamwerk van lanen en straten. Ruggengraat van de 'buitenplaats' is de rechte, drie kilometer lange Landingslaan als verwijzing naar het voormalige vliegveld dat hier lag. Dwars daarop zijn singels gelegd, die een verbinding leggen met de andere oost-west lopende lanen. Halverwege de Landingslaan rijst een centrumgebied op, waarvan de woontorens uitzien op een nieuwe gegraven plas. Van het oude vliegveld is de voormalige verkeerstoren nog aanwezig. Deze markeert de overgang van de achterliggende woonwijk naar de Landingslaan met watergang en bomenrij.

De locatie aan het Verkeerstorenplein ligt aan de brede Landingslaan-zone ingebed tussen de voormalige verkeerstoren, het fietspad aan de Combinatieweg en daarachter de woningen op het "eiland" Texel. Aan de zuidzijde van het gebouw ligt, achter een groene wal, een speelplek met voetbalkooi. Op deze locatie heeft tijdelijk de basisschool Het Avontuur gestaan. Inmiddels is de school verhuisd en de bebouwing verwijderd. Sindsdien ligt de locatie braak.

Ontwikkeling

De voorgestane nieuwbouw voorziet in de realisatie van een woonzorggebouw voor ouderen met 20 woonunits in twee bouwlagen. Het gebied rondom het gebouw zal worden gebruikt als tuin met een hekwerk en haag als erfafscheiding. De 5 bestaande hoge bomen aan het Verkeerstorenplein blijven gehandhaafd. Aan het Verkeerstorenplein zal een strook met 6 langspaarkeerplaatsen worden aangepast zodat er ruimte voor 9 extra parkeerplaatsen ontstaat.

Stedenbouw en architectuur

Het bouwvlak is, met oog voor de omgeving, zodanig teruggeplaatst op het kavel dat de voormalige verkeertoren vanaf het fietspad goed zichtbaar blijft.



De massa is zo laag mogelijk gehouden door hier twee-laagse bebouwing te realiseren. De "formele" kopgevels van de nieuwbouw zijn georiënteerd naar de watergang en het fietspad (Combinatieweg). Deze positionering waarborgt de privacy op de terrassen en in de woonkamers in de oksel van het te realiseren gebouw. De entree van het gebouw is ontsloten vanaf het Verkeerstorenplein, waar het parkeren wordt gefaciliteerd.

Grens openbaar en privé

Ook met de keus van de erfafscheiding wordt rekening gehouden met het zicht naar de voormalige verkeerstoren. De erfafscheiding van de voortuin bestaat uit een laag hekwerk en een haag. De haag staat aan de zijde van de openbare ruimte. Daarnaast zal ook in het beplantingsplan van de voortuin aandacht zijn voor het behoud van het zicht. Aan de zuidwestgevel wordt er juist voor gekozen om de overgang van publiek naar privaat te verzachten middels het strategisch positioneren van bomen voor de gevel en het planten van natuurlijk struikgewas.

2.3 Bestemmingsplan en wijzigingsmogelijkheid

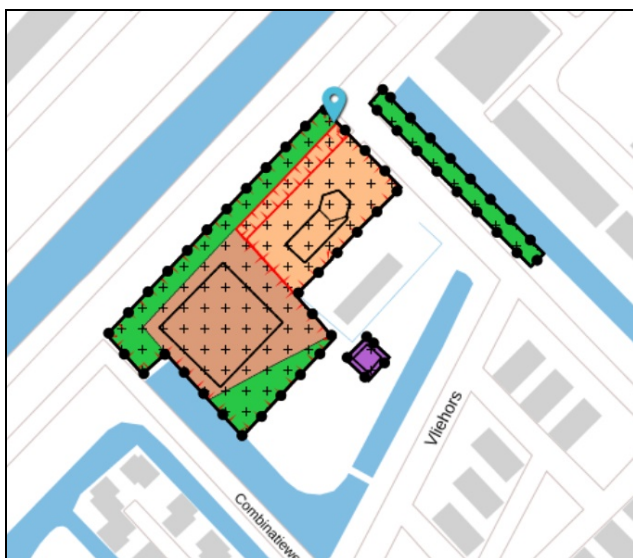
In het bestemmingsplan 1^e partiele herziening Nootdorp-Noord is voor het plangebied de bestemmingen Maatschappelijk en Groen opgenomen.

De gronden waren in het originele bestemmingsplan Nootdorp-Noord ook voorzien van deze bestemmingen.

In de eerste partiële herziening is ter plaatse alleen een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.

Het bestemmingsplan geeft hiervoor de onderstaande toelichting:

Op deze locatie was een school ('Het Avontuur') gevestigd. Gebleken is dat er geen behoefte meer is aan een school op deze locatie zodat de school inmiddels is gesloopt. De locatie leent zich voor woningbouw. De functionele wijziging naar 24 woningen moet mogelijk worden gemaakt. Op de verbeelding wordt een wijzigingsvlak opgenomen. In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande (maatschappelijke) bestemming om te zetten naar een woonbestemming.



In artikel 12.3 van het bestemmingsplan 1^e partiele herziening Nootdorp-Noord is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de mogelijkheid wordt geboden om de bestemming ter plaatse te wijzigen.

De wijzigingsbevoegdheid is als volgt geformuleerd:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen en aanduidingen (waaronder bouwvlakken) van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-2' te wijzigen in de bestemmingen Wonen (W) en Tuin (T) met inachtneming van de volgende regels:

1. *er zijn maximaal 24 woningen met bijbehorende erfbebouwing toegestaan;*

2. *de maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter;*
3. *voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels;*
4. *het bouwtype van de woning 'gestapeld' wordt;*
5. *uit bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor de ter plaatse beoogde functie(s);*
6. *er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;*
7. *het plan dient te voldoen aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;*
8. *het plan dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*
9. *het plan dient te voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder;*
10. *het plan dient te voldoen aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen het Besluit externe veiligheid buisleidingen;*
11. *de economische uitvoerbaarheid dient vooraf te zijn verzekerd.*

In het wijzigingsplan is ter plaatse van het hoofdgebouw de bestemming ' Wonen' opgenomen. De omliggende gronden zijn voorzien van de bestemming ' Tuin' . Het type woningen (zorgwoningen) en de maximale maatvoering van het gebouw en het aantal wooneenheden is in de regels vastgesteld.

Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Hierna wordt kort aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden.

1. In het bouwplan bevinden zich maximaal 20 woonunits voor mensen met geheugenproblemen;
2. Het bouwplan is nu voorzien van 2 lagen. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter;
3. Uit nader onderzoek is gebleken dat er 9 extra parkeerplaatsen voor het project gerealiseerd moeten worden. Deze worden gevonden in de omliggende ruimte op het Verkeerstorenplein. Het parkeerterrein voor de verkeerstoren wordt heringericht (langs parkeren wordt haaks parkeren) waardoor er ruimte ontstaat voor de benodigde extra parkeerplaatsen.
4. De 20 woonunits worden in 2 lagen gerealiseerd, waardoor er sprake is van gestapelde bouw.
5. Er is een bodemonderzoek beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
De gronden zijn ook bestemd als waarde-archeologie. Dit houdt in dat de gronden mede bestemd zijn voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
Het betreft een gebouw met een liftschaft met een totale oppervlakte van circa 612m². De fundering van het gebouw zal op 0,9 m beneden maaiveld komen te liggen en de liftschaft op 1,60 m beneden maaiveld.
Op basis hiervan is dan ook archeologisch onderzoek verricht.
6. Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.
De beoogde woonfunctie vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed

woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Het plangebied ligt in de buurt van een speelplek met voetbalkooi, een lunchroom, een ziggo-verdeelstation en een transformatorstation.

Deze bevinden zich op voldoende afstand van het project, zodat het project geen invloed heeft op het functioneren van de omliggende functies en visa versa.

7. Sinds 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet vervangen door de Wet natuurbescherming.

De insteek van deze wet is om verschillende natuurwetgeving te integreren in 1 wet.

Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn.

Sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten.

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omringende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. In de verdere planvorming hoeft hier dan ook geen rekening mee gehouden te worden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

8. De beoogde woonfunctie vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

Voor het overige wordt verwezen naar de kopjes (3,5,6,7,9 en 10).

Daar is aangegeven dat de geprojecteerde functie milieutechnisch inpasbaar is.

9. De wegen Verkeerstorenplein, Texel en Vliehors zijn 30 km/uur-wegen en hebben geen geluidzone. Ten noorden van het plangebied, binnen de gemeente Den Haag, is de Nootdorpse Landingsbaan gelegen. Ook deze weg betreft een 30 km/uur-weg. Vanuit de Wet geluidhinder bestaat er daarom ook geen onderzoeksverplichting.

10. In het groenstrook tussen het fiets/voetpad en de watergang bevindt zich een hoofdaardgastransportleiding.

Het betreft leiding W-514-01-KR-027. Deze heeft een druk van 40 bar en een diameter van 8 inch. De 1% letaliteitsgrens ligt op 95 meter. De 100% letaliteitsgrens ligt op 50 meter. De planlocatie is gelegen op om en nabij 25 meter en ligt daarbij binnen de 100% letaliteitsgrens.

Binnen de 100% letaliteitsgrens is er mogelijk sprake van een bijdrage aan de toename van het groepsrisico. Er is een onderzoek naar de toename van het groepsrisico uitgevoerd.

11. Met de ontwikkelende partij (Amvest) is een (anterieure) koopovereenkomst gesloten, waarin de plankosten worden verevend. Naast de koopovereenkomst is ook een planschade verhaalsovereenkomst aangegaan voor het verhalen van de planschade. Amvest gaat het plan realiseren en na realisatie onderbrengen in hun vastgoedtak. De locatie wordt voor langere tijd gehuurd door Dagelijks Leven. Zij gaan het pand gebruiken voor het huisvesten van mensen met geheugenproblemen. Gezien de locatie en het aantal wooneenheden is verhuur van de eenheden zo goed als gegarandeerd. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een van de centrale uitgangspunten van de Wro is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in de eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen bindend voor de rijksoverheid.

Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstellingen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgesteld.

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), wat op 13 maart 2012 is vastgesteld door het (toenmalige) Ministerie van I&M.

In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die relevant zijn voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- *efficiënt gebruik van de ondergrond*

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse infrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van grondwaterkwaliteit en -kwantiteit.

- *Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's*

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met andere nationale belangen.

Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

- *Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.*

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap laat het rijk over aan de provincies.

- *Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.*

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheid om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden.

Het voorliggende wijzigingsplan houdt rekening met vier nationale belangen. De aansluiting met de uitgangspunten uit de nationale structuurvisie wordt gecreëerd door het opnemen van (beschermende) dubbelbestemmingen voor de aanwezige waterkeringen. Daarnaast wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de cultuurhistorie en archeologie in en rondom het plangebied. Het verbeteren van de milieukwaliteit wordt ook door middel van dit plan nagestreefd, doordat de verschillende milieueffecten worden afgewogen. In het plan wordt uitgebreid ingegaan op de aspecten water, bodem, natuur, lucht en externe veiligheid.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Het toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door de ruime in stedelijke gebieden optimaal te benutten. Het leidt tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. De Ladder kent drie treden die achter elkaar moeten worden doorlopen.

De eerste trede stelt de regionale behoefte centraal en bij de tweede trede wordt de vraag gesteld of (een deel van) de regionale behoefte op kan worden gevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Wanneer dat niet het geval is, wordt in trede drie gekeken naar de ontsluiting van de locatie.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het vorige planregime. Er was immers al een bouwmogelijkheid opgenomen. Er kan gesproken worden van een onbenutte planologische mogelijkheid zodat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een onderbouwing volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening door middel van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De in het Barro gestelde normstelling is ten opzichte van de Wro vernieuwend, maar sluit wel aan op vroegere planologische kernbeslissingen, concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang.

Het kabinet heeft ervoor gekozen om de normering uit het Barro zo veel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming.

Het Barro is niet van toepassing op dit wijzigingsplan, omdat het plangebied niet is gelegen in de directe nabijheid van een nationale belang.

3.1.3 Nationaal waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit waterplan zet het kabinet een volgende stap in het robuust en toekomst gericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen), zo veel mogelijk in

samenhang met de te ontwikkelen wateropgaven. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het natuurbewustzijn in Nederland.

In het Nationaal Waterplan staan vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en water robuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 3.3.2. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt omgegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 vastgesteld. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Daarom bevat het beleid geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze ambities zijn verwoord in vier rode draden die door het beleid voor ruimte en mobiliteit heenlopen. Bijzonder daarbij is dat de ambitie of rode draad "verbeteren ruimtelijke kwaliteit". Deze ambitie staat voorop, omdat deze ambitie alle ruimtelijke ontwikkelingen en rode draden raakt.

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Daarbij geeft de provincie zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en biedt zij flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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.

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

Met het oog op de schaarse ruimte en financiële middelen, gecombineerd met de veranderende maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus ligt het niet meer voor de hand om over te gaan tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden. Eerst moet gekeken worden naar wat er al is en of dat beter benut op opgewaardeerd kan worden. Dit geldt voor de bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuur, maar ook voor het landelijke gebied. De toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van de groene ruimte kan worden verhoogd.

Vergroten van de agglomeratiekracht

Agglomeratiekracht en -voordelen ontstaan wanneer talent, bedrijven en banen dicht bij elkaar verkeren. Daardoor wordt het makkelijker om kennis uit te wisselen, op nieuwe ideeën te komen, van baan te verwisselen en er ontstaat draagvlak voor voorzieningen. Dit vraagt om verbindingen en ruimtelijke kwaliteiten die het ontmoeten tussen mensen en de uitwisseling van goede informatie mogelijk te maken.

Schaal- en clustervoordelen zijn niet het enige dat de aantrekkingskracht van de stedelijke agglomeratie bepaalt. Een groene dooradering van de steden en een aantrekkelijke groene ruimte

buiten de steden zijn voorwaarden voor een duurzaam woon- en leefklimaat en een wervend vestigingsklimaat binnen het stedelijk gebied.

Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van een goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde en belevingswaarde. Initiatiefnemers spelen enerzijds in op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving en voegen er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toe die te maken hebben met de samenleving van vandaag. Aangezien de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. Daarom zal de provincie met een handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vaststellen die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft zij middels de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, een met de regio gedeeld, kwaliteitsbeeld opgesteld.

Bevorderen van een transitie naar water- en energie-efficiënte samenleving

Hernieuwbare energie zal een steeds groter aandeel innemen in de energievoorziening en als gevolg van de klimaatverandering stelt de waterhuishouding nieuwe eisen. Deze rode draad omvat meer dan het gebruiken van duurzame energiebronnen, energiebesparing en watermanagement. Ook een rechtstreekse vermindering van de uitstoot van kooldioxide is van belang. De provincie zal de samenwerking tussen inwoners, bedrijven en overheden opzoeken en mede organiseren.

Het aspect of de rode draad die gericht is op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit heeft een rol in dit wijzigingsplan. Met de invulling van het wijzigingsplan worden de bestaande groen- en waterstructuren gerespecteerd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt daarmee veilig gesteld. Daarmee sluit het wijzigingsplan aan bij de provinciale visie.

3.2.2 Programma Ruimte

In het Programma Ruimte is het strategische beleid uit de visie doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren. Daarbij is de inzet om stapsgewijs een nieuwe balans tussen flexibiliteit voor maatschappelijke initiatieven en duidelijkheid over provinciale kaders en spelregels te bereiken.

In het verlengde van de nieuwe sturingsfilosofie wil de provincie meer ruimte geven aan initiatieven vanuit de markt en de samenleving. Naast de geboden ruimte, kan directe betrokkenheid van de provincie in concrete coalities wenselijk en noodzakelijk zijn om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken (zodat de provinciale doelen worden gerealiseerd).

Het programma biedt daarom ook zo veel mogelijk de ruimte om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving 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.

De provincie schept hiermee belangrijke voorwaarden voor het (laten) ontstaan van nieuwe vitale coalities van partijen en initiatieven uit de samenleving die aan de voorkant van ontwikkelingen gefaciliteerd worden.

In het Programma Ruimte is geen specifiek beleid voor het plangebied opgenomen.

3.2.3 Verordening Ruimte Zuid-Holland

Samen met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de verordening ruimte op 9 juli 2014 vastgesteld. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De verordening bevat regels voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de provincie, waar gemeenten zich aan moeten houden.

Een wijzigingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Een wijzigingsplan dat voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet voldoen aan de in de verordening opgenomen voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Zo moet de ruimtelijke ontwikkeling passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waar de provinciale verordening op van toepassing is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2040: Ruimte maken.....ruimte laten

De toekomstvisie is wat betreft economie vertaald in de Economische Visie en op sociaal/maatschappelijk vlak vertaald in de Visie op het sociaal domein. De Ruimtelijke Structuurvisie vormt het sluitstuk en geeft de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2040, de Economische visie en de Visie op het Sociaal domein.

De Ruimtelijke Structuurvisie gaat over het hele grondgebied van de gemeente en laat zien welke geplande ontwikkelingen worden afgerond, wat voorgenomen (nieuwe) ontwikkelingen zijn en wat de hoofdzaken zijn van het ruimtelijk beleid.

Deze integrale ruimtelijke visie schetst de contouren van de gemeente in 2040 en geeft antwoord op de ruimtelijke vraagstukken. Het zijn de contouren en de kaders van een streefbeeld, waarbij de gemeente de belangrijkste basisvoorzieningen garandeert en de regie neemt over projecten die niet door een particulier initiatief tot stand komen. De ruimte die vervolgens ontstaat, is vooral voor de eigenaren, beheerders en gebruikers om in te vullen en vorm te geven.

Uitnodigingsplanologie

De Ruimtelijke Structuurvisie 2040 'Ruimte maken ruimte laten', vormt het vertrekpunt voor de afweging van alle concrete ruimtelijke beslissingen en de inzet van de instrumenten die de gemeente

daarvoor ter beschikking heeft. Heldere uitspraken in de structuurvisie over de kwaliteiten van de verschillende gebieden, zijn een opmaat naar de uitnodiging aan inwoners, ondernemers en gebruikers om de contouren van het streefbeeld 2040 samen met de gemeente in te kleuren. Er zijn verschillende manieren om de kwaliteiten van een gebied te verhogen en de gemeente is zeker niet de enige partij die daar een bijdrage aan kan leveren. Het zijn vaak juist de bewoners en ondernemers die met ideeën komen die kwaliteiten terugbrengen of toevoegen. Met de inzet van uitnodigingsplanologie stuurt de gemeente vanaf nu op duurzame doelen en kwaliteiten.

Versterken kwaliteiten en balans tussen functie, gebruik en vorm

Het gaat dan echter niet om willekeurige initiatieven of activiteiten, maar om die plannen die passen binnen de randvoorwaarden, doelstellingen en hoofdlijnen van veranderingen die ruimtelijk wel of niet gewenst zijn met oog op een lange termijn visie en te beschermen waarden. Met de visie geven we aan wat de kwaliteiten van de verschillende gebieden zijn en nodigen we de eigenaren, bewoners, ondernemers en gebruikers uit om samen met de gemeente deze kwaliteiten te versterken en uit te bouwen. Het eindbeeld wordt nog niet vastgelegd.

Dat is de invulling van het begrip uitnodigingsplanologie. Binnen kaders en hoofdlijnen stelt de gemeente zich dus uitnodigend op tegenover initiatiefnemers. De kaders en hoofdlijnen moeten vooraf vastgesteld zijn, helder en duidelijk en daar moet de gemeente zich dan ook aan houden. In deze structuurvisie streeft de gemeente dan ook naar een balans tussen functie, gebruik en vormgeving.

Herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit

Om te komen tot een herkenbare kern met hoge woonkwaliteit moet de kern:

- Elementen die bijdragen aan de identiteit van de kern als geheel worden behouden, verbeterd en toegevoegd waar verbinding en oriëntatie ontbreekt.
- De beleving van herkenbare grenzen worden behouden en verbeterd.
- Leefstijl en woonmilieubenadering worden toegepast in ruimtelijk beheer en vormgeving en bij keuzes voor menging/uitbreiding van gebruik en functie.
- Gemengde structuren worden behouden, uitgebreid en met elkaar verbonden.
- De gebruikskwaliteit van de openbare ruimte moet aansluiten op een brede maatschappelijke agenda.
- Woonzorgzones worden behouden en zo mogelijk verruimd.
- op buurtniveau meer mogelijkheden zijn voor kleinschalige initiatieven voor versterking van het sociaal en economisch netwerk.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening en zoals verder aangevuld in artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2017 vereenvoudigd. Op grond van het nieuwe artikel 3.1.6, tweede lid, moet in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet de behoefte op grond van een goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd.

De provincies mogen deze wettelijke regel aanvullen. Deze aanvulling mag echter niet in strijd zijn met het doel van de regel, namelijk vereenvoudiging van de ladder zoals die vóór 1 juli 2017 luidde en daarmee het loslaten van de norm “actuele regionale” behoefte en de drie treden van de ladder.

De provinciale regeling in artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 bevat nog wel de drie treden van de ladder. Gelet op bovenstaande uitleg van de aanvullingsbevoegdheid van provincies, hoeft aan artikel 2.1.1 niet te worden getoetst voor zover deze regels in strijd zijn met – het doel van – de wijziging van de wettelijke regeling.

4.1.2 Preliminare toets

Bij de beoordeling op de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, moet eerst nagegaan worden of er met het project sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of dit plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Aangezien in dit geval twintig wooneenheden mogelijk worden gemaakt is derhalve sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het vorige planregime. Er was immers al een bouwmogelijkheid opgenomen. Er kan gesproken worden van een onbenutte planologische mogelijkheid zodat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Hierdoor is een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet mee aan de orde.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Milieuzonering is het ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen bij nieuwe ontwikkelingen. Met de term milieubelastende activiteiten worden binnen de VNG methodiek alle milieubelastende activiteiten bedoeld: niet alleen bedrijven maar bijvoorbeeld ook recreatie, detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Met de term milieugevoelige functies worden onder meer woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie bedoeld.

Milieuzonering dient twee doelen:

1. Het voorkomen of zo veel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Deze VNG publicatie legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken.

De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen de milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen concreet voor een locatie in te vullen (maatwerk).

Het bestemmingsplan is het juridisch planologisch instrument waarin de gekozen strategie moet worden verklaard. Volgens jurisprudentie dient de plantoelichting ten minste aannemelijk te maken dat ten aanzien van het milieu geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

De lijst met bedrijfsactiviteiten is een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de 4 richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De lijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

De lijst is algemeen aanvaard als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, zoals onder meer blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling.

De VNG-publicatie kent 2 omgevingstypen:

1. Rustige woonwijk (een woonwijk ingericht volgens het principe van functiescheiding)
2. Gemengd gebied (een gebied met matige tot sterke functiemenging)

De aan de milieucategorie gerelateerde richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap (met uitzondering van het aspect gevaar) worden verlaagd.

Milieucategorie	richtafstand tot rustige woonwijk	richtafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

4.2.2 Milieuzonering in het plangebied

Het plangebied kan aangemerkt worden als een gemengd gebied. Alhoewel de wijk Ypenburg een wijk is die gericht is op functiescheiding, is juist dit deel van de wijk een gebied waar verschillende functies voorkomen. Naast de omliggende woningen bevinden zich in de directe omgeving een lunchroom (in de voormalige verkeerstoren), een tweetal nutsvoorzieningen en een speelplek met voetbalkooi. Samen met de geplande huisvesting voor mensen met geheugenverlies is er sprake van een verscheidenheid van verschillende functies rondom het plangebied. Vandaar dat men hier kan spreken over een gemengd gebied.

Zoals hierboven vermeld ligt het plangebied in de directe nabijheid van een speelplek met voetbalkooi, een lunchroom, een ziggo-verdeelstation en een transformatorstation van Stedin.

Bestaande nutsvoorziening = Transformatorstation van Stedin.

In het dossier wordt aangegeven dat het een transformatorstation betreft en dat er 2 transformatoren aanwezig zijn van elk 20MVA. Volgens de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering betekent dit dat ze een categorie 3.1 inrichting zijn met SBI code 35 “Electriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen tussen de 10 en 100MVA”. Hierbij hoort in principe een richtafstand van 50m vanwege geluid bij.

In 1998 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het transformatorstation. Hierin staat dat de transformatorcellen mede om akoestische redenen gesloten worden uitgevoerd wat betekent dat de cellen moeten worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De aanzuigopeningen van de beide cellen worden voorzien van een geluidsdemper..

In 2009 is nog aanvullende indicatieve geluidsmetingen uitgevoerd vanwege de bouw van een tijdelijke school op 16,5m van het trafostation. Deze school bevond zich op bijna dezelfde locatie als het nu geprojecteerde gebouw. De metingen zijn uitgevoerd op 10m van het station. Er was op 10m geen geluid hoorbaar en indicatieve geluidsmetingen gaven aan dat aan de normen werd voldaan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bestemmen tot ‘Wonen’ geen probleem moet zijn voor wat betreft het trafostation.

Ziggo datacenter, technische ruimte

Een technische ruimte ten behoeve van het glasvezelnet is niet genoemd in de VNG richtlijn bedrijven en milieuzonering. Uit de informatie van Ziggo blijkt dat het station op 1 meter geen geluidemissie heeft naar de omgeving. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bestemmen tot ‘Wonen’ geen probleem moet zijn voor wat betreft het Ziggo datacenter.

Lunchroom

In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG worden richtafstanden gedefinieerd die worden aanbevolen wanneer nieuwe hinderveroorzakende functies worden geprojecteerd in de nabijheid van woningen. In de richtafstandenlijst zijn

Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. opgenomen. Een lunchroom is hiermee vergelijkbaar. Voor deze activiteiten geldt een richtafstand van 10 meter tot een woonbebouwing. De lunchroom bevindt zich op meer dan 15 meter van de projectlocatie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bestemmen tot Wonen geen probleem moet zijn voor wat betreft de lunchroom.

Ook het eventueel aan te leggen terras voldoet aan de gestelde richtafstanden.

Voetbalkooi

In de richtafstandenlijst is een voetbalkooi niet opgenomen. Op basis van jurisprudentie (ABRS 201704917/1/A1) dient een voetbalkooi aangemerkt te worden als speelvoorziening. Echter is een speelvoorziening als zodanig ook niet opgenomen in de richtafstandenlijst. Bij een speelvoorziening dient aansluiting te worden gezocht bij kinderboerderijen en basisscholen (ABRS 201506875/1/R2).

De richtafstand voor deze activiteit is, vanwege geluid en geur, gesteld op 30 meter in het geval van een 'rustige woonwijk'. In dit geval worden in de speelvoorziening geen dieren gehouden en is het aspect geluid maatgevend.

Omdat in dit geval sprake is van een gebiedstype 'gemengd gebied' is verlaging van één afstandstap tot 10 meter reëel.

Het woongebouw bevindt zich op een afstand van meer dan 10 meter tot de voetbalkooi. Daarnaast bevindt zich tussen het projectgebied en de voetbalkooi een aardenwal die dient ter geluidsafscherming.

4.3 Parkeren

Parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid "Nota parkeernormen" van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, zoals vastgesteld op 29 januari 2015. In eerste instantie dient de aanvrager zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Aangegeven dient te worden hoe voldaan gaat worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid en hoeveel parkeerplaatsen waar gemaakt gaan worden.

Bij een serviceflat/aanleunwoning is de norm 0,45 parkeerplaats per woning.

Met een parkeernormering van 0,45 parkeerplaatsen per woning zouden op de locatie 9 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Bij een verpleegtehuis is de norm 0,6 parkeerplaats per woonunit.

Met een parkeernormering van 0,6 parkeerplaatsen per woonunit zouden op de locatie 12 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

In dit geval betreft het verpleeghuiszorg waarbij de bewoners niet over een auto beschikken en niet meer mogen autorijden en waarbij de bezoekfrequentie lager ligt dan bij verzorgingshuizen.

Het personeel wordt verworven in dezelfde gemeente en uit de directe omgeving waarin de voorziening zich bevindt. De ervaring van de exploitant leert dan ook dat een groot deel van het personeel met de fiets naar het werk komt. Op de piekmomenten (in de ochtend tot aan de lunch) zijn maximaal 6 personeelsleden aanwezig. Bezoek concentreert zich juist buiten deze piekmomenten. De ervaringen van de exploitant bij recent in gebruik genomen locaties met hetzelfde programma, leren dat het gebruik van 6 parkeerplaatsen afdoende is voor het parkeren.

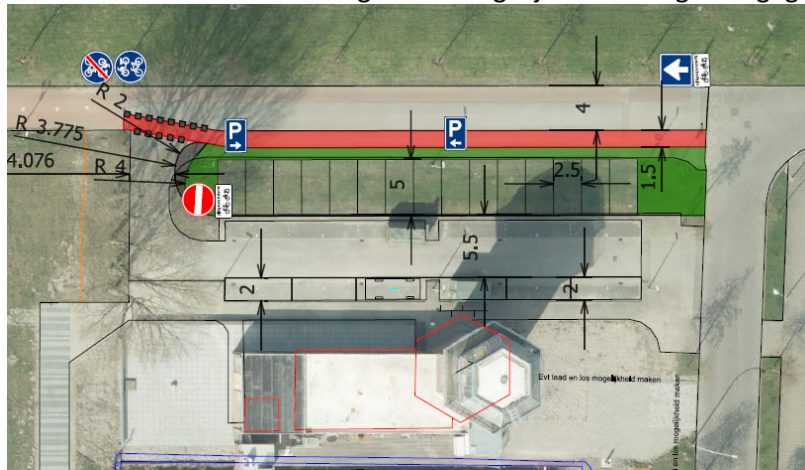
Op basis van deze gegevens is beoordeeld dat voor de realisatie van de 20 studio's 9 extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden.

Op deze locatie bevindt zich voor de ingang van het perceel al een openbare parkeerplaats. Het realiseren van een extra parkeertoegang op het Verkeerstorenplein leidt tot een verkeerskundige onoverzichtelijke situatie. Dit is mede ingegeven door de nu nog onlogische invulling van het

Verkeerstorenplein. De realisatie van het plan is aangegrepen voor een herinrichting van dit plein, waarbij de benodigde extra parkeerplaatsen worden gevonden in de openbare ruimte.

Op deze locatie zijn nu al 12 parkeerplaatsen aanwezig.

In de onderstaande afbeelding is een mogelijke inrichting weergegeven.



De 6 huidige langspaarplekken worden omgezet in gestoken parkeerplekken. Hierdoor ontstaat er ruimte voor het realiseren van de benodigde extra parkeerplaatsen.

Na aanpassing van het Verkeerstorenplein zijn er 21 parkeerplaatsen aanwezig.

De kosten voor de aanleg van de extra parkeerplaatsen en de herinrichting voor het openbaar gebied zijn voor rekening van initiatiefnemer.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Waterbeleid

4.4.1.1 Handreiking watertoets voor gemeenten

Op 14 april 2015 (laatstelijk herzien op 7 juli 2016) is de 'handreiking watertoets voor gemeenten' vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

In het wijzigingsplan is rekening gehouden met deze handreiking.

4.4.1.2 Provinciaal waterbeleid

Het provinciaal waterbeleid voor de periode 2016-2021 bestaat uit:

- Visie Ruimte en Mobiliteit;
- Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) 2016-2021
- Specifieke onderdelen van het provinciaal waterplan 2010-2015.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) zijn ruimtelijke componenten opgenomen van het waterbeleid.

De hoofdlijn van het waterbeleid is dat de provincie de ambitie heeft om een duurzaam, concurrerende en leefbare Europese topregio te zijn. De Provincie bevordert de transitie naar een

water- en energie-efficiënte samenleving. Daar spelen het verbeteren van toekomstwaarde, de gebruikswaarde en de belevingswaarde een belangrijke rol.

Aan het watersysteem worden grote uitdagingen gesteld door verzilting, klimaatverandering, inklinking, veranderd ruimtegebruik en de daarbij passende veranderingen van het watersysteem. Het beter benutten van de kansen en natuurlijke kwaliteiten van de bodem en de ondergrond is tevens het speerpunt van het provinciaal waterbeleid.

Ten slotte door een verandering naar een duurzame voorziening in de energiebehoefte kan worden ingezet op een energie-efficiënte samenleving.

De doelen, maatregelen en afspraken voor de kwaliteit van het water van grond- en oppervlaktewater zijn opgenomen in het Stroomgebied beheersplan Rijn-West 2010-2015 (SGB-1). Voor de opvolgende periode 2016-2021 is het SGB-2 op 22 december 2014 gereed gekomen. De invulling van de verantwoordelijkheid in dit SGB-2 is vastgesteld in de KRW 2016-2021.

Het Waterplan Zuid-Holland was van kracht tot 22 december 2015. Op grond van artikel 48 van de Waterwet moet het plan om de zes jaar door Provinciale Staten herzien worden. Het is niet noodzakelijk om een nieuw plan vast te stellen. Er kan voldaan worden met het nemen van een planherzieningsbesluit. Dit herzieningsbesluit is op 29 juni 2016 genomen en op 8 juli 2016 bekend gemaakt.

De onderdelen 'Waarborgen waterveiligheid (hoofdstuk 4)', 'Realiseren mooi en schoon water (hoofdstuk 5)' en 'Operationeel grondwaterbeleid (bijlage 7)' van het Waterplan 2015 blijven van kracht.

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (Visie Ruimte en Mobiliteit), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (Verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (Uitvoeringsagenda).

In de verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot het water en waterstaatswerken in het bestemmingsplan.

4.4.1.3 Waterbeheersplan 2016-2021

Een waterbeheerder is op grond van artikel 4.6 van de Waterwet verplicht om voor de onder zijn beheer bestaande watersystemen een beheerplan vast te stellen. Het hoogheemraadschap van Delfland heeft haar nieuwe waterbeheersplan voor de periode 2016-2021 vastgesteld op 19 november 2015.

In het waterbeheersplan worden kader gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast. Deze onderdelen van het beheer van het watersysteem zien tevens op het plangebied.

Hierin worden oplossingen gegeven voor maatregelen in de waterhuishouding, de chemische en ecologische waterkwaliteit en de interactie tussen watersystemen en waterketen (rioolgemalen en hemelwater).

Het hoogheemraadschap van Delfland kijkt hierbij nadrukkelijk naar een doelmatige uitvoering daarvan, waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtige manier zijn afgewogen. Deze kerntaken worden uitgevoerd ten behoeve van het behouden en verbeteren van de leefomgeving voor inwoners, medeoverheden, bedrijven en de natuurwaarden in het beheersgebied, aansluitend bij de beleving en de behoefte vanuit de maatschappij. De belangrijkste uitdaging daarbij is dat mensen zich de komende jaren bewust worden van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen gedrag.

4.4.1.4 Waterwet

De bepalingen in het Barro stoelen voor een deel op hetgeen in de Waterwet, vastgesteld op 22 december 2009, is vermeld. De Waterwet is een bundeling van acht voorgaande waterbeheerwetten, die inhoudelijk over zaken als waterverontreiniging, grondwater, keringen en waterstaatswerken gaat. Onderliggende regelgeving, zoals het Waterbesluit (algemene maatregel van bestuur), de Waterregeling (ministeriële regeling) of verordeningen van waterschappen en provincies zijn hierbij tevens van belang.

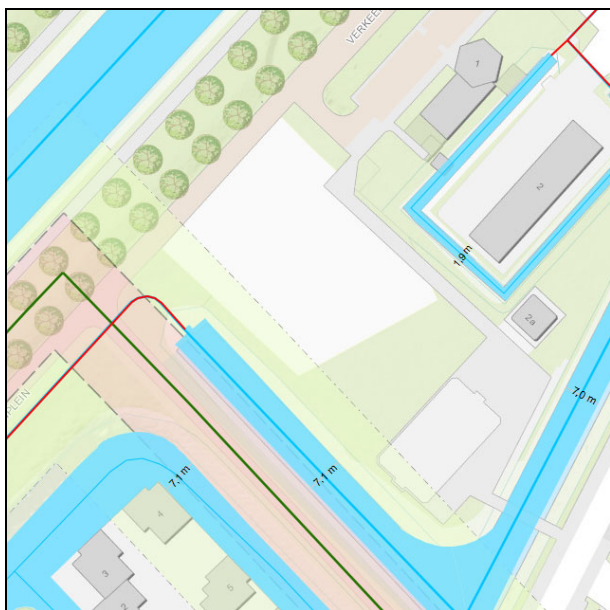
De belangrijkste functie van de Waterwet is het stellen van normen voor watersystemen, om uiteindelijk onaanvaardbare wateroverlast te voorkomen. Ook worden normen genoemd ten aanzien van de bergings- en afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Daarnaast wordt waterbeheerders middels deze wet verplicht om aan een aantal belangrijke waterkwaliteitseisen (chemisch en ecologisch) te voldoen. Tevens zijn normen aangegeven voor het Deltaprogramma, waarbij ambities worden genoemd en maatregelen om de gewenste waterkwaliteit en waterveiligheid te waarborgen.

4.4.2 Waterhuishouding

4.4.2.1 Veiligheid en waterkeringen

Aan de zuidwestzijde van het plangebied, ter hoogte van de Combinatieweg, is een polderkade aanwezig. Hierop is de keur van het Hoogheemraadschap van toepassing. De kern (rood) en beschermingszone (groen) zijn op de onderstaande afbeelding weergegeven. Zowel de kering als de bijbehorende kernzone zijn gelegen buiten het plangebied van dit wijzigingsplan. De beschermingszone van de kering is echter wel voor een deel in het plangebied gelegen. Deze zone wordt voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.

Voor de werkzaamheden die worden uitgevoerd en werken die worden aangelegd binnen de zonering van de waterkering, is over het algemeen een watervergunning nodig. De definitieve uitwerking moet daarbij voldoen aan de criteria, die het Hoogheemraadschap van Delfland stelt, en wordt nader met het Hoogheemraadschap van Delfland afgestemd.



4.4.2.2 Voorkomen van wateroverlast

Voor de berekening van de waterkwantiteit voor het project is uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden in relatie tot de geplande ontwikkelingen. Het plangebied is 2060 m² groot.

Het voorheen geldende bestemmingsplan 1^e partiele herziening Nootdorp noord liet op het plangebied 840m² aan bebouwing toe. Daarnaast was de mogelijkheid om 840m² te verharderen. 360m² van het plangebied was onverhard/groen.

In de toekomstige situatie wordt een woongebouw gerealiseerd van 655 m² en een bijbehorend bouwwerk van 15 m². Het totale te bebouwen oppervlakte bedraagt hiermee 670 m². Het overige deel wordt voor 360m² voorzien van verharding (wandel en toegangspaden). Het overige deel (1030m²) blijft onverhard. Hierdoor komt de totale verharding op het plangebied op 1030m².

Aanvangssituatie (2018)		Toekomstige situatie	
Verhard	1.700 m ²	Verhard	1.030 m ²
Onverhard	360 m ²	Onverhard	1.030 m ²

Watersleutel

Projectnaam en datum: Verkeerstorenplein 09/01/2019

type gebied: **VOOR** Stedelijk groen **NA** Stedelijk bebouwd

oppervlakte plangebied: m² 2060 2060

Bemaling polder/boezem: polder Ypenburg

gemaalcapaciteit: mm/etmaal 22,3 22,3
mm/vu 0,93 0,93

Oppervlakteverdeling:

	VOOR	NA	
verhard infrastructuur/bebouwing	m ² 1700	1030	
verhard doorlatend incl. bergingscoëfficiënt	m ² 0	0	0%
verhard glas	m ² 0	0	
onverhard	m ² 360	1030	
huidig aanwezig water	m ² 0	0	

Gebiedskenmerken:

	VOOR	NA
gemiddeld maaiveld	m NAP -4,50	-4,50
maatgevend peil	m NAP -4,50	-4,50
gemiddelde drooglegging	m 0,00	0,00
toelaatbare peilstijging	m	0,50

Waterberging:

	VOOR	NA	
benodigde compenserende berging	m ³	—	0

Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging:

	VOOR	NA	
geplande waterberging	m ³	0	0

Oppervlaktewater:

	VOOR	NA	
te realiseren extra berging	m ³	—	0
te realiseren extra wateroppervlak	m ²	—	0
huidig aanwezig water	m ²	—	0
totaal te realiseren wateroppervlak	m ²	—	0

Opmerking:

Versie sep 2014

VOOR

NA

Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes.

De totale verharding neemt met 670 m² af. Uit de ingevulde watersleutel blijkt dan ook dat er geen extra wateroppervlak gerealiseerd dient te worden.

4.4.2.3 Grondwater en voorkomen zoetwatertekort

Burgers en bedrijven zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de gevolgen van overtollig grondwater of een lage grondwaterstand. Artikel 3.6 van de Waterwet bevat de gemeentelijke zorgplicht voor het in het openbaar gemeentelijke gebied treffen van maatregelen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) geeft de gemeente aan hoe invulling wordt gegeven aan de grondwaterzorgplicht.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft sinds 2008 een grondwaterloket dat via de website

bereikbaar is en een peilbuizenmeetnet geplaatst binnen de drie stedelijke kernen (Nootdorp, Pijnacker en Delfgauw).

De (her)ontwikkelingen die dit wijzigingsplan mogelijk maakt, hebben, naar voorhands wordt aangenomen, geen negatieve effecten op het grondwater.

Er vindt een drooglegging plaats van 1,20 meter. Het gebouw wordt niet voorzien van een ondergrondse bouwlaag. De enige aanwezige ondergrondse constructie betreft de kelder behorende bij de lift. Deze heeft een maximale oppervlakte van 3,5m². De invloed op het grondwater is hierdoor nihil.

4.4.2.4 Onderhoud en bagger

Voor het onderhouden en baggeren van de watergangen rondom het plangebied zullen de wensen en eisen van het Hoogheemraadschap worden gerespecteerd. In het plangebied zelf zijn geen watergangen aanwezig.

Hiervoor hebben de gemeente Pijnacker-Nootdorp en het Hoogheemraadschap van Delfland op 9 maart 2018 de overeenkomst 'Vorbereidingen buitengewoon onderhoud watergangen'. Hiermee legden de gemeente en Delfland afspraken vast over het baggeren. Zo worden de watergangen op de juiste diepte gehouden en blijven ze schoon.

De watergang is voor 2009 gerealiseerd waardoor de watergang in feite, op basis van artikel 4, lid 1 van de Leggeer wateren, via de wal onderhouden wordt, waarbij er een onderhoudsstrook van 4 meter breed vanaf de watergang in achtgenomen dient te worden en waarbij een minimale doorgangshoogte van 3,5 meter gegarandeerd moet worden.

Echter is de watergang in 2010 met 3 meter, richting het plangebied verbreed, waardoor de watergang (met de verbreding) valt onder de bepalingen van artikel 4, lid 2. Dit houdt in dat de desbetreffende watergang ter plaatse varend onderhouden wordt. Hierdoor hoeft er in het plan geen rekening gehouden te worden met een onderhoudsstrook.

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de watergang altijd al vanaf 1 zijde (via de Combinatieweg) werd onderhouden. Het wijzigingsplan heeft dus geen invloed op de onderhoudswerkzaamheden van het Hoogheemraadschap.

Gezien de toekomstige terreininrichting, het talud van de watergang en de breedte van de watergang, is het via de wal onderhouden van de watergang ook niet optimaal. De watergang zal dan ook varend onderhouden worden.

4.4.2.5 Watersysteemkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit mag niet verslechteren. Pijnacker-Nootdorp en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben een bestuurlijke overeenkomst gesloten om de waterkwaliteit van wateren te verbeteren, bijvoorbeeld door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers of vispaaiplaatsen. Dit kan tevens worden bewerkstelligd door geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper of andere uitlogende materialen.

De realisatie van het project mag geen negatieve invloed op de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem (inclusief natte ecologische zones) hebben.

4.4.2.6 Afvalwaterketen

Het nieuwe gebouw wordt aangesloten op het bestaande hemelwaterafvoer-riool (HWA) en droogweerafvoer-riool (DWA) stelsel van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van het gebouw, open verharding of het

vasthouden van water vasthouden, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke.

Deze maatregelen kunnen een positief effect hebben op de afvoer van water in het gebied.

4.4.2.7 Klimaatadaptatie

In de afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein. Bij ontwikkeling binnen dit wijzigingsplan liggen er kansen voor creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water vasthoudmaatregelen aan te leggen of toe te passen. Deze maatregelen zijn al genoemd in paragraaf 4.4.2.6

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat.

In het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweegbrengt.

In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

4.5.2 Verkennend onderzoek

Het plangebied is gelegen aan het Verkeerstorenplein. Deze straat betreft een doodlopende weg. Rondom het plangebied liggen de Texel en Vliehors. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u.

Ten noorden van het plangebied, binnen de gemeente Den Haag, is de Nootdorpse Landingsbaan gelegen. Ook deze weg betreft een 30 km/uur-weg.

Conclusie

Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde voor deze weg.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Daarnaast zijn in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.6.2 Verkennend onderzoek

Het woningbouwproject moet aangemerkt worden als woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In die regeling wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit (voorschrift 3B.2 van Bijlage 3a van die regeling). De voorwaarde is, dat die woningbouwlocatie, in geval van een ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Gezien de aard en de omvang van het onderhavige project (maximaal 24 wooneenheden met een ontsluitingsweg) is het dus uitgesloten, dat het project leidt tot een in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijnstof en NO₂.

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van het woningbouwproject, zoals vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c van de Wet milieubeheer.

4.7 Archeologie

4.7.1 Wettelijk kader

In 1992 ondertekende Nederland tezamen met een groot aantal Europese landen het Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologische erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een wijziging van de Monumentenwet 1988 alsmede tot een aanvulling of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 van kracht geworden. De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn:

1. dat het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4 van het Verdrag);
2. dat het archeologisch erfgoed deel uit maakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5);
3. het "veroorzakersprincipe" (artikel 6) dat inhoudt, dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor) onderzoek en de financiering daarvan.

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38,39 en 40 van de Monumentenwet 1988. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan.

Gemeenten moeten bij het vaststellen van het bestemmingsplan rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden.

Hieronder vallen zowel al bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (dubbel)bestemming in de planregels, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld. Op de verbeelding wordt het archeologisch waardevol gebied vastgesteld en in de toelichting wordt het een en ander nader toegelicht.

In artikel 41a van de Monumentenwet 1988 is bepaald, dat de artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden die de Monumentenwet 1988 vervangt. De hierboven aangehaalde artikelen van die wet blijven echter op grond van het overgangsrecht van de Erfgoedwet van kracht totdat de Omgevingswet in werking is getreden.

4.7.2 Gemeentelijk kader

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het van belang om inzicht te hebben in het mogelijk aanwezige archeologische erfgoed.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidsadvieskaart laten opstellen. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels aanpassing van het plan of het behoud van informatie door opgraven.

Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarden of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen het grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp komen verschillende archeologische verwachtingszones voor. Er zijn zones met een hoge verwachting, zones met een middelhoge tot lage verwachting en Archeologische Monumentenkaart terreinen (AMK-Terreinen) en bekende archeologische vindplaatsen. Bij vindplaatsen die zijn aangemerkt als nederzetting hebben vaak een relatie met de AMK-Terreinen.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen Burgemeester en Wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden.

4.7.2 Verkennd onderzoek

In juli 2018 is door Archeologie Delft, ten behoeve van de ontwikkeling, een verkennend archeologisch onderzoek verricht.

Op basis van de geologische ondergrond in het plangebied en voorgaand archeologisch onderzoek uit de directe omgeving geldt er een middelhoge verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit het Neolithicum. Eventuele archeologische resten bevinden zich op de top van de Laag van Rijswijk en/of Laag van Ypenburg, die zich op minder dan 5 m –NAP in het plangebied kunnen bevinden. Het is momenteel onbekend of deze lagen daadwerkelijk aanwezig zijn in het plangebied. Wel kan vastgesteld worden dat de Laag van Rijswijk en Laag van Ypenburg zijn aangetoond in archeologische onderzoeken nabij het huidige plangebied. Daarnaast hebben het historisch kaartmateriaal en de eerdere booronderzoeken aangetoond dat de top van het Laagpakket van Wormer en de Laag van Rijswijk en Laag van Ypenburg vergraven kunnen zijn dankzij veenontginningen. Eventuele Neolithische resten kunnen bestaan uit huisplattegronden, graven, haardkuilen, afvalkuilen, sporen van landgebruik (tijdelijke jachtkampen, visserij, landbouw) en vondsten zoals vuursteen, bot en aardewerk. Over de omvang van de vindplaatsen kunnen geen uitspraken worden gedaan.

Er geldt geen archeologische verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit de IJzertijd, Romeinse tijd, de Vroege en Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Deze mogelijke resten zijn verdwenen als gevolg van het afgraven van het veengebied.

Om de archeologische verwachting te toetsen, wordt geadviseerd om een verkennend booronderzoek uit te voeren op de locatie waar het woongebouw gerealiseerd gaat worden. Op basis van de milieukundige boringen is te verwachten dat de eerste 1,1-1,2 m van de bodem is verstoord. Aan de hand van een verkennend booronderzoek kan worden bepaald of er sprake is van de Laag van Rijswijk en/ of de Laag van Ypenburg en zo ja, op welke diepte de top hiervan ligt, of deze nog intact is en of er archeologische indicatoren aanwezig zijn. Tevens kan aan de hand van een verkennend booronderzoek bepaald worden of er binnen het plangebied inderdaad sprake is van geroerde grond tot 1,10-1,2 mv. Als dat het geval is, dan worden eventuele archeologische resten in het plangebied door de geplande ontwikkelingen niet bedreigd. Dit geldt niet voor de geplande liftschacht, deze zal dieper gaan dan de verwachte verstoring (1,6 m –mv).

Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om op basis van de oppervlakte van het plangebied (612 m²) 3 boringen te zetten tot tenminste 1 m in de natuurlijke bodem van het Laagpakket van Wormer of Laag van Rijswijk. Geadviseerd wordt om één boring ter hoogte van de liftschacht te zetten om de archeologische verwachting te toetsen. De andere twee boringen kunnen buiten de geplande liftschacht gezet worden ter verificatie van de verstoorde bodem. Tevens wordt geadviseerd om één van de boringen tot ten minste 4 m in de bodem te zetten ter hoogte van de liftschacht, dit ter controle van de diepere ondergrond.

4.7.3 Verkennend booronderzoek

In september 2018 is door Archeologie Delft, als gevolg van de resultaten van het verkennend archeologisch onderzoek, een verkennend booronderzoek onderzoek verricht.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen het plangebied. De Laag Rijswijk en/of van Ypenburg, die op basis van het naburig onderzoek mogelijk in het plangebied aanwezig zou zijn en waarop vindplaatsen uit het Neolithicum kunnen liggen, is niet aangetroffen.

Aangezien er geen indicatoren aanwezig zijn voor archeologische vindplaatsen en de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging vormen, wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Mocht tijdens de geplande werkzaamheden blijken dat binnen het plangebied toch archeologische waarden aanwezig zijn, dan dienen deze in het kader van de Erfgoedwet (paragraaf 5.4) te worden gemeld bij de minister van OCW. In de praktijk komt dit erop neer dat archeologische toevalsvondsten worden gemeld bij de bevoegde overheid, in deze de adviseur Archeologie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Deze algemene meldingsplicht is altijd van toepassing en dus ook in gebieden die bij voorbaat zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en gebieden die na archeologisch (voor)onderzoek zijn vrijgegeven voor ontwikkeling. Het is mogelijk dat na melding blijkt dat het om een vondst gaat waarvoor het bevoegd gezag nader onderzoek vereist.

4.7.4 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het gebied.

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig.

In de directe nabijheid bevindt zich wel een object met cultuurhistorische waarde, namelijk de verkeerstoren van het voormalige vliegbasis Ypenburg

De verkeerstoren was onderdeel van deze vliegbasis en werd in 1956 gebouwd. Hoewel de omgeving inmiddels onherkenbaar is veranderd, is de verkeerstoren bewaard gebleven. Waar vroeger de militaire vliegtuigen van en naar hun bestemming gedirigeerd werden, markeert de toren nu de overgang van de woonwijk naar een gebied met openbaar groen in de wijk.

4.8 Bodem

4.8.1 Wettelijk kader

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

4.8.2 Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt

rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

1. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
2. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
3. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

4.8.3 Verkennend onderzoek

Op 23 november 2017 heeft de Gemeente Pijnacker-Nootdorp aan Unihorn bv opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een perceel gelegen aan de Verkeerstorenlaan/Vliehors te Nootdorp.

Op basis van het vooronderzoek wordt verwacht dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie mogelijk niet tot hooguit licht verontreinigd is met de onderzochte parameters, waaronder OrganoChloorBestrijdingsmiddelen (OCB's). Derhalve wordt uitgegaan van de hypothese 'verdacht'

Voor de opzet van het onderzoek is uitgegaan van de NEN 5740 'onderzoekstrategie voor een onverdachte locatie'. Enkel het standaardpakket wordt uitgebreid met bestrijdingsmiddelen (OCB's).

Voor het gehele perceel is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat het perceel mogelijk met OCB's verontreinigd is.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bodem ter plaatse van het perceel vanaf het maaiveld tot een diepte van 3,0 m-mv niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Tijdens het onderzoek is op het maaiveld en in de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Een licht verhoogd gehalte metalen wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping.

Conclusie

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw en het gebruik daarvan.

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 zijn onder andere de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vervangen door de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies, en
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

Op grond van deze wet moet het Rijk een nationale natuurvisie en moeten provinciale staten een provinciale natuurvisie opstellen. Qua object wordt in de wet onderscheid gemaakt tussen:

- Natura 2000-gebieden;
- bijzondere nationale natuurgebieden; en
- in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

De Natura 2000 gebieden zijn speciale, door de minister aangewezen, beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De provincie dient voor elk van deze gebieden een beheersplan op te stellen.

Voor het opstellen van, onder andere, een bestemmingsplan dat, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor het Natura 2000 gebied, moet de raad een passende beoordeling van de gevolgen van het plan voor het gebied maken. Dit hoeft niet te gebeuren ingeval het bestemmingsplan een herhaling of voortzetting is van een ander plan voor zover voor dat andere plan een passende beoordeling is gemaakt en een nieuwe beoordeling redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren over de significatie gevolgen van dat plan.

Daarnaast wordt in de wet voorgeschreven, dat in het Natura 2000-gebied, zonder vergunning van gedeputeerde staten geen projecten mogen worden gerealiseerd of handelingen mogen worden verricht die:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren; of
- die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Een bijzonder nationaal natuurgebied is een gebied dat door de minister is aangewezen onder andere in geval in het gebied leefgebieden voor vogels, natuurlijke habitats of habitats van soorten worden ontwikkeld of verbeterd, ter uitvoering van de compenserende maatregel die voortvloeit uit de passende beoordeling.

De bescherming die in de Wet natuurbeheer biedt voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving wordt onderscheiden in:

- een beschermingsregime voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn;
- een beschermingsregime voor plan- en diersoorten op grond van de Habitatrichtlijn;
- een beschermingsregime voor andere in het wild levende dieren en planten, los van de twee genoemde Europese richtlijnen.

Van de in de wet genoemde verboden binnen deze beschermingsregimes kunnen gedeputeerde staten ontheffing of, op basis van de provinciale verordening, vrijstelling verlenen.

4.9.2 Quick scan flora en fauna

Op 17 augustus 2018 is door Econsultancy, ten behoeve van de ontwikkeling, een quick scan flora en fauna uitgevoerd.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie, en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie beschermde planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden en houtopstanden die volgens de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De onderzoekslocatie bestaat uit verwilderd grasland met kruidenvegetatie, en wordt in de huidige situatie vooral gebruikt als hondenuitlaatplaats. Op de locatiegrens aan de noordoostzijde staat een

rij populieren. Op de zuidwestgrens bevindt zich een treurwilg naast de waterkant. De zuidoostgrens bestaat uit een talud met daarop noten- en bessendragende struiken.

Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruik maken van verschillende plekken om te verblijven. Al deze plekken (biotopen) kunnen een bepaalde functie voor de soort vervullen.

Broedvogels (nesten jaarrond beschermd)

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Volgens NDFF kunnen dat in deze omgeving de volgende soorten zijn: gierzwaluw, huismus, grote gele kwikstaart, ooievaar, slechtvalk, boomvalk, buizerd, havik, ransuil en sperwer. De onderzoekslocatie bevat geen bomen of gebouwen, en vormt derhalve geen geschikt broedhabitat voor bovengenoemde soorten die hiervan afhankelijk zijn om te broeden (met uitzondering van de grote gele kwikstaart). De bomen die grenzen aan de onderzoekslocatie zullen behouden blijven. Er zijn in deze bomen geen grote nesten of holten aangetroffen, waardoor gebruik van deze bomen als nestlocatie voor bovengenoemde soorten redelijkerwijs is uit te sluiten, en verstoring van foerageergebied niet aan de orde is. De watergang bevat geen bijzonder geschikt broedhabitat voor een grote gele kwikstaart, en er zijn geen sporen aangetroffen van deze soort. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten kan dus redelijkerwijs worden uitgesloten.

Er zijn derhalve geen bijzondere ecologische omstandigheden die rechtvaardigen dat de nesten van genoemde soorten op de onderzoekslocatie een jaarrond beschermde status zouden moeten hebben. Het werken buiten het broedseizoen is voldoende om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Overige broedvogels

De beplanting op het talud op de onderzoekslocatie kan onderdak bieden aan kleinere broedvogelsoorten zoals winterkoning en heggemus. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en watervleermuis.

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie

De aanwezige bomen op de grens van de onderzoekslocatie, en de kleine bomen en struiken op het talud, zijn onderzocht op holtes, spleten en/of loshangend schors, welke kunnen dienen als potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Zulke omstandigheden zijn niet aangetroffen en daarmee zijn boombewonende vleermuizen uit te sluiten. Tevens is er geen bebouwing op de onderzoekslocatie aanwezig, waardoor verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten eveneens zijn uit te sluiten.

Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie

Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing en de aard van de voorgenomen ingreep niet aannemelijk dat er in de directe invloedssfeer van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden door het realiseren van de voorgenomen bebouwing.

Foerageerhabitat

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. In de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig. Het betreft bijvoorbeeld de oevers van de watergangen, en een groot aanbod aan park- en tuinlandschap in de directe omgeving.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

Overige zoogdieren

Alle zoogdieren in Nederland zijn beschermd. Voor sommige algemeen voorkomende soorten geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Op deze wijze is er onderscheid te maken in streng beschermde en minder streng beschermde soorten.

Streng beschermde soorten

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF ligt de onderzoekslocatie niet binnen het verspreidingsgebied van streng beschermde grondgebonden zoogdiersoorten.

Licht beschermde soorten

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als egel, konijn en bosmuis. Door de voorgenomen werkzaamheden kunnen (verblijfplaatsen van) deze soorten beschadigd worden. De algemene zorgplicht is hier van toepassing.

Reptielen, amfibieën en vissen

Reptielen

Volgens verspreidingsgegevens van NDFF en RAVON zijn binnen enkele kilometers van de onderzoekslocatie geen reptielensoorten waargenomen. Reptielen stellen specifieke eisen aan het habitat die betrekking hebben op verschillende factoren. Op de onderzoekslocatie is geen geschikt habitat voor reptielen aanwezig.

Amfibieën

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en van RAVON zijn binnen enkele kilometers rondom de onderzoekslocatie de volgende soorten waargenomen: kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en meerkikker. Doordat wateroppervlakten als poelen, sloten en plassen op de onderzoekslocatie ontbreken zijn voortplantingsmogelijkheden voor amfibieën op de onderzoekslocatie uitgesloten. Door de kleine afstand tot de meest nabijgelegen watergangen vormt de onderzoekslocatie wel geschikt landhabitat voor amfibieënsoorten. Bovengenoemde soorten zijn vrijgesteld in alle provincies. Dit houdt in dat geen speciale maatregelen getroffen hoeven te worden voor deze soorten, behalve het naleven van de zorgplicht.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Ongewervelden

Libellen

Er zijn slechts enkele libellensoorten die binnen de Wet natuurbescherming een strenge bescherming genieten. Deze zijn voor wat betreft hun verspreiding gebonden aan specifieke habitateisen, die veelal alleen in natuurgebieden zijn te vinden. Beschermde soorten zijn op de onderzoekslocatie niet te verwachten.

Dagvlinders

Beschermde dagvlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat. Bij het habitat is het belangrijk dat aan de eisen van alle stadia van de vlindersoort wordt voldaan. Geschikte waardplanten voor beschermde vlindersoorten als sleedoornpage (sleedoorn), iepenpage (iep) en kleine ijsvogelvlinder (kamperfoelie) zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Algemene vlindersoorten en hun waardplanten zijn wel aangetroffen op de onderzoekslocatie, maar het is uitgesloten dat er binnen de onderzoekslocatie geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

Overige soorten

Overige beschermde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoorn, zijn op de onderzoekslocatie uit te sluiten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten op de onderzoekslocatie aanwezig en er zijn geen waarnemingen bekend in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

Vaatplanten

Aangezien de onderzoekslocatie bestaat uit matig voedselrijk grasland met algemene soorten als gewone rolklaver, middelste teunisbloem en brede weegbree is het niet te verwachten dat er beschermde of zeldzame plantensoorten op de locatie te vinden zijn. De aanwezigheid van water, de zuurgraad van de bodem, de beschikbare hoeveelheid voedingsstoffen, de hoeveelheid zonlicht en de antropogene beïnvloeding bepalen in hoeverre een groeiplaats voor een bepaalde plant geschikt is. Vanwege de specifieke eisen die de meeste beschermde soorten stellen aan de groeiomstandigheden zijn beschermde vaatplanten op de onderzoekslocatie niet te verwachten.

Conclusie en aanbevelingen

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Tijdens de werkzaamheden dient voor alle soorten de zorgplicht in acht te worden genomen, in het bijzonder met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Door eventueel snoeiafval direct te verwijderen wordt voorkomen dat er vogels nestelen in de takkenhopen ten tijde van de werkzaamheden.

Nadere onderzoeken zijn niet aan de orde.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	Ja	nee	nee	nee	Foerageergebied is niet essentieel
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bosmuis, egel en konijn
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		8 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1,8 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		nvt	nvt	nee	nee	-

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid over externe veiligheid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer gevaarlijke stoffen en leidingen.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit Externe veiligheid inrichtingen en het besluit externe veiligheid buisleidingen van belang.

4.10.2 Verkennend onderzoek

Op ongeveer 25 meter ten noordwesten van het perceel in het grondgebied van de gemeente Den Haag bevindt zich aardgasleiding W514-01 van de Gasunie. Deze heeft een druk van 40 bar en een diameter van 12 inch. Het invloedsgebied van deze leiding is 140 meter. Het plangebied valt hiermee volledig binnen dit invloedsgebied en binnen het gebied van 100% overlijden (70 m, Besluit externe veiligheid buisleidingen art. 12.3).

Beheerder	Leidingnr.	Max. diameter [inch]	Druk [bar]	Afstand [m] tot 1%-letaliteit	Afstand [m] tot 100%-letaliteit
Gasunie	W-514-01	12	40	140	70

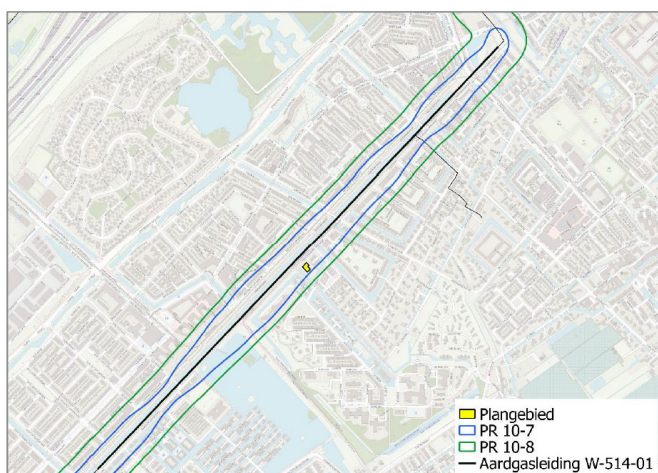
Kenmerken relevante leiding

Het plangebied ligt bovendien binnen het invloedsgebied van een aantal wegvakken die onderdeel zijn van het basisnet (wegvak Z7, Z8, Z18 en Z29) en waarover toxische vloeistoffen en/of toxische gassen worden vervoerd. Omdat het plangebied zich op meer dan 200 m tot deze wegvakken bevindt, is een berekening van het groepsrisico niet nodig. Wel

dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op 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 indien een ramp zich voordoet.

Voor de aardgasleiding is een kwantitatief onderzoek (risicoberekening) gewenst. Het risico is berekend met Carola versie 1.0.0.52, parameterbestand versie 1.3. Het voorgeschreven rekenprogramma ter bepaling van de EV-risico's van hogedruk aardgasleidingen

De plaatsgebonden risicocontouren van aardgasleiding W-514-01 worden getoond in de onderstaande figuur. Ter plaatse van het plangebied is er geen sprake van een PR 10-6-contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Aardgasleiding W-514-01 en invloedsgebied

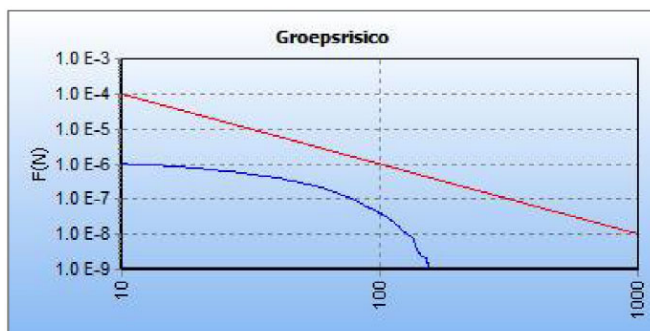
Het groepsrisico is berekend voor de huidige situatie en toekomstige situatie na realisatie van het planvoornemen. De onderstaande afbeelding vat de resultaten samen wat betreft de afstand van de fN-curve tot de oriëntatiewaarde voor het kilometervak met het hoogste groepsrisico.

Leiding	Factor t.o.v. OW	
	Huidig	Toekomstig
W-514-01	0.077	0.077

Groepsrisico van de beschouwde situaties

De mate van overschrijding van het groepsrisico wordt uitgedrukt als de maximale factor tussen de berekende fN-curve en de oriëntatiewaarde $fN_2 = 10^{-2}$ voor meer dan 10 slachtoffers. Een factor 0.077 betekent dat de berekende frequentie van de fN-curve bijna dertien keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde (bij een bepaald aantal slachtoffers).

De onderstaande afbeelding toont de groepsrisicocurve van de kilometer met het hoogste groepsrisico. Deze is in beide situaties gelijk.



Groepsrisico W-514-01 huidige en toekomstige situatie

Conclusie

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico door hogedruk aardgasleiding W-514-01 ter plaatse van het plangebied is berekend voor de huidige en toekomstige situatie.

Plaatsgebonden risico

De berekeningen hebben op de locatie van het plangebied niet geleid tot een plaatsgebonden risicocontour 10-6. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Groepsrisico

Het groepsrisico is bijna dertien keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico verandert niet door het planvoornemen.

Er kan worden volstaan met een zogeheten beperkte verantwoording. Het bevoegd gezag dient het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen.

4.10.3 Advies Veiligheidsregio

Het plan is op 24 augustus 2018 voorgelegd aan de veiligheidsregio.

Op 21 september 2018 heeft de veiligheidsregio haar advies uitgebracht.

Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden de volgende maatregelen geadviseerd:

Maatregelen grondroering (kans beperking)

Geadviseerd wordt om uitsluitend graafwerkzaamheden nabij de aardgastransportleiding te laten plaats onder toezicht van de Gasunie.

De gasleiding is gelegen op het grondgebied van de gemeente Den Haag. In het daar geldende bestemmingsplan Ypenburg is een aanlegstelsel opgenomen, waarbij zonder vergunning (met bijbehorende toestemming van de Gasunie) niet gegraven mag worden. Daarnaast is de grond ter plaatse van de gasleiding ook in eigendom van de gemeente Den Haag.

Afstand creëren tussen ontwikkeling en gasleiding (effectbeperking)

Geadviseerd wordt om het plangebied zo in te richten dat de afstand tussen de vaste verblijfplaats van de bewoners en de risicobron het grootst mogelijk is. Zodoende het gebouw zover het mogelijk is buiten de 100% letaliteitscontour te plaatsen van de hoge druk aardgastransportleiding.

Het gebouw is zo ver mogelijk naar achteren geplaatst. Het plangebied is bijna volledig gelegen binnen de 100% letaliteitscontour, waardoor verdere verplaatsing naar achteren niet mogelijk is. Voor het overige wordt verwezen naar het rapport externe veiligheid (zie paragraaf 4.10.2)

Bouwkundige maatregelen (effectbeperking)

Geadviseerd wordt om de gevel aan de zijde van de hoge druk aardgastransportleiding 30 minuten brandwerend uit te voeren om aanwezigen voldoende tijd te geven om de zorginstelling te kunnen ontvluchten. Van belang is dat aan de betreffende zijde zo min mogelijk ramen aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om de ramen die in de betreffende gevel aanwezig zijn 30 minuten brandwerend uit te voeren om voldoende bescherming te bieden aan de aanwezige personen.

De bovengenoemde maatregelen worden getroffen.

Afschakelbare ventilatie (effectbeperking)

Geadviseerd wordt om, wanneer binnen de zorginstelling, een (mechanische) ventilatievoorziening aanwezig is, ervoor te zorgen dat deze ventilatie met een eenvoudige handeling (centraal) kan worden uitgeschakeld om zo de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Het is daarbij van belang dat ook ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.

De bovengenoemde maatregelen worden getroffen.

Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid)

Geadviseerd wordt om onafhankelijk van de locatie van het incident een vluchtweg vanuit het object te realiseren, via de gevel(s) aan de afgekeerde zijde(n) van de hoge druk aardgastransportleiding te realiseren.

De bovengenoemde maatregelen worden getroffen.

Voorbereiding interne organisatie (verhogen zelfredzaamheid)

Geadviseerd wordt dat de begeleiding van de bewoners zich voorbereid op calamiteiten met deze risicobronnen. Dit kan geborgd worden in een plan ten behoeve van noodsituaties. Hierbij is het ook belangrijk dat dit structureel wordt geoefend.

De bovengenoemde maatregelen worden getroffen.

De veiligheidsregio verwacht dat dit advies voldoende informatie bevat om maatregelen te kunnen treffen door middel van een bestuurlijke afweging. Naast het aspect externe veiligheid is voor de objecten ook het aspect brandveiligheid van belang. Hiervoor kunnen aanvullende maatregelen benodigd zijn.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemene opzet

Het wijzigingsplan heeft tot doel een juridische-planologische regeling te scheppen voor het plangebied.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

De opbouw van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het wijzigingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.1.1 Verbeelding van de geometrische plaatsbepaling

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, kent een schaal van 1:1000 en bestaat uit 1 kaartblad.

Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO2012 getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.1.2 Regels

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, die in hoofdstuk 2 en 3 worden gebruikt. Daarnaast bevat dit hoofdstuk bepalingen op welke wijze het grondoppervlakte, hoogte en dergelijke van bouwwerken moeten worden gemeten.

5.2.2 Bestemmingsregels

5.2.2.1 Tuin

De gronden buiten het gebouw, maar behorende bij de zorgwoningen, zijn voorzien van de bestemming Tuin. Binnen deze bestemming kan maximaal 1 bijgebouw van 15m² worden gerealiseerd.

5.2.2.2 Wonen-Zorgwonen

Voor het gebouw is de bestemming Wonen-Zorgwonen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn maximaal 24 wooneenheden voor mensen met geheugenverlies, inclusief bijbehorende voorzieningen toegestaan. Wonen zonder de aangeven zorgcomponent is niet mogelijk. Het gebouw mag een maximale bouwhoogte van 8 meter hebben.

5.2.2.3 Waterstaat-Waterkering

De voor ' Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de beschermingszone van een waterkering en voor de waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Voordat gebouwd mag worden, moet advies bij de waterbeheerder worden ingewonnen.

5.3 Algemene regels

Het derde hoofdstuk van de regels bevat een aantal bepalingen welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Dit zijn onder meer de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels, de algemene ontheffingsregels en de algemene wijzigingsregels.

5.4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen, zoals die door het Besluit ruimtelijke ordening en SVBP2012 zijn voorgeschreven.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Amvest gaat het plan realiseren en na realisatie onderbrengen in hun vastgoedtak. De locatie wordt voor langere tijd gehuurd door Dagelijks Leven. Zij gaan het pand gebruiken voor het huisvesten van mensen met geheugenproblemen. Gezien de locatie, het aantal wooneenheden en de bezetting van vergelijkbare projecten, is verhuur van de eenheden zo goed als gegarandeerd. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van één of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor de ontwikkeling van het project is op 14 mei 2018 een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente enerzijds en de ontwikkelaar anderzijds. Omdat het kostenverhaal is geregeld middels een anterieure exploitatieovereenkomst is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan..

De gemeente heeft daarnaast een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hiermee is vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

7.1.1 Bestuurlijk vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Vanwege de kleinschaligheid dit wijzigingsplan worden mogelijk gemaakt en het feit dat hierbij geen rijks-, provinciale- of waterschapsbelangen in het geding zijn, kan in het voorliggende geval van vooroverleg worden afgezien.

7.1.2 inspraak

Voor het voorliggende wijzigingsplan zal vanwege de beperkte omvang van de ontwikkeling geen inspraakprocedure worden doorlopen. Voorliggend wijzigingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp van dit wijzigingsplan heeft vanaf 25 oktober 2018 tot en met 5 december 2018 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.9a, van de Wet ruimtelijke ordening (in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht).

In totaal zijn binnen de periode van terinzagelegging 8 zienswijzen ingediend. Er is 1 zienswijze buiten de termijn ingediend.

Deze zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.