omgevingsvergunning

Brugweg 56, Waddinxveen

Gemeente Waddinxveen

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0627.OVbrugweg56-C001*
Datum:	*2025-02-21*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. R. Van der Made*
Kenmerk Buro SRO:	*SR220136*
Opdrachtgever:	*HSE Ontwikkeling*

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Algemeen 5
1.2 Ligging 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.4 Leeswijzer 7
2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
3 Beleidskader 13
3.1 Nationaal beleid 13
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Regionaal beleid 20
3.4 Gemeentelijk beleid 21
4 Milieuonderzoek 24
4.1 Milieueffectrapportage 24
4.2 Milieu 25
4.3 Waterhuishouding 32
4.4 Parkeren 35
4.5 Ecologie 35
4.6 Archeologie 37
4.7 Cultuurhistorie 38
4.8 Duurzaamheid 38
5 Uitvoerbaarheid 40
5.1 Economische uitvoerbaarheid 40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40

1 Inleiding

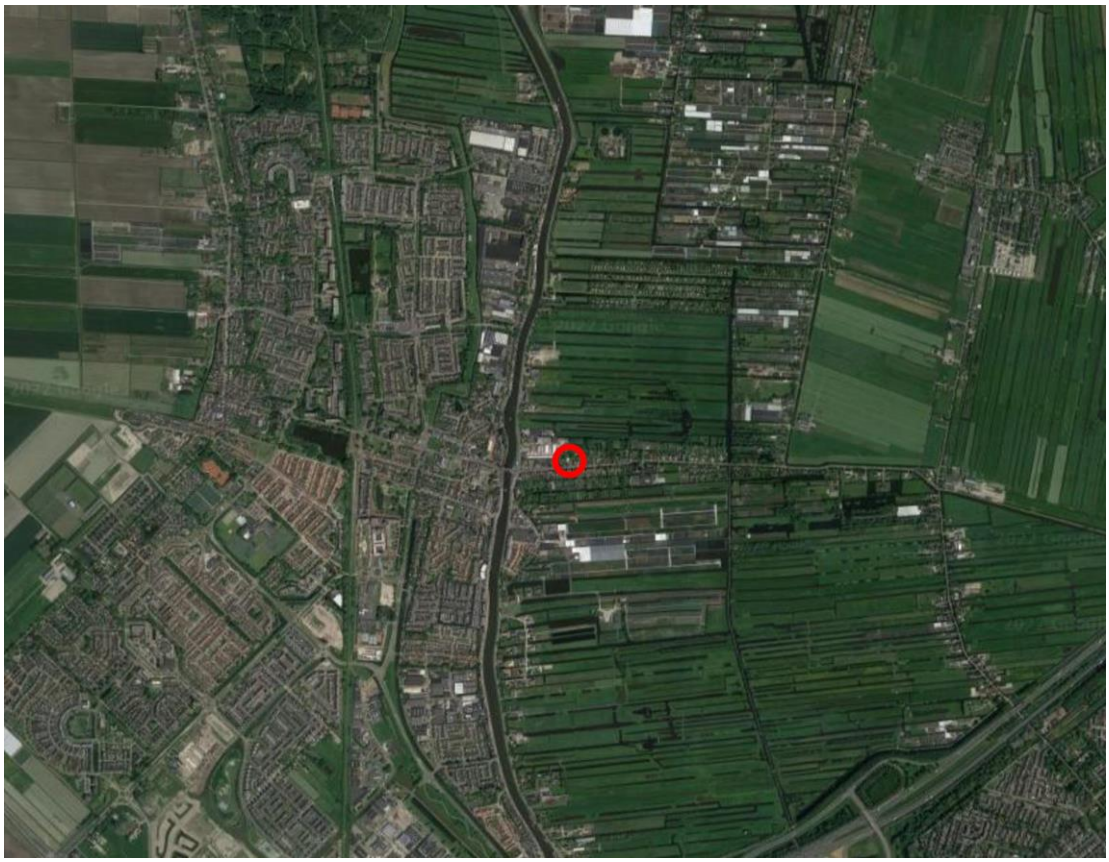
1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Brugweg 56 in Waddinxveen een kantoorgebouw te saneren en hiervoor in de plaats een appartementengebouw met 16 appartementen te realiseren. Initiatiefnemer heeft hiervoor een vooroverlegplan bij de gemeente ingediend.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015' waarin de gronden de bestemming 'Kantoor' hebben. Om het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken, kan met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing van de voorgenoemde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging

Het perceel van de beoogde ontwikkeling is gelegen aan de Brugweg, een bebouwingslint ten oosten van de kern van Waddinxveen. Het bebouwingslint wordt gekenmerkt door woningen, waar het plangebied de uitzondering op vormt door het huidige gebruik als kantoorgebouw. Ten noordwesten van het plangebied is een kleinschalig bedrijventerrein gelegen en ten noordoosten zijn langgerekte polderkavels gelegen. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Waddinxveen sectie G, nr. 2483 en heeft een omvang van circa 2.925 m² en is gelegen binnen de bebouwde kom van de gemeente Waddinxveen. Onderstaande afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld(bron: google.com/maps)

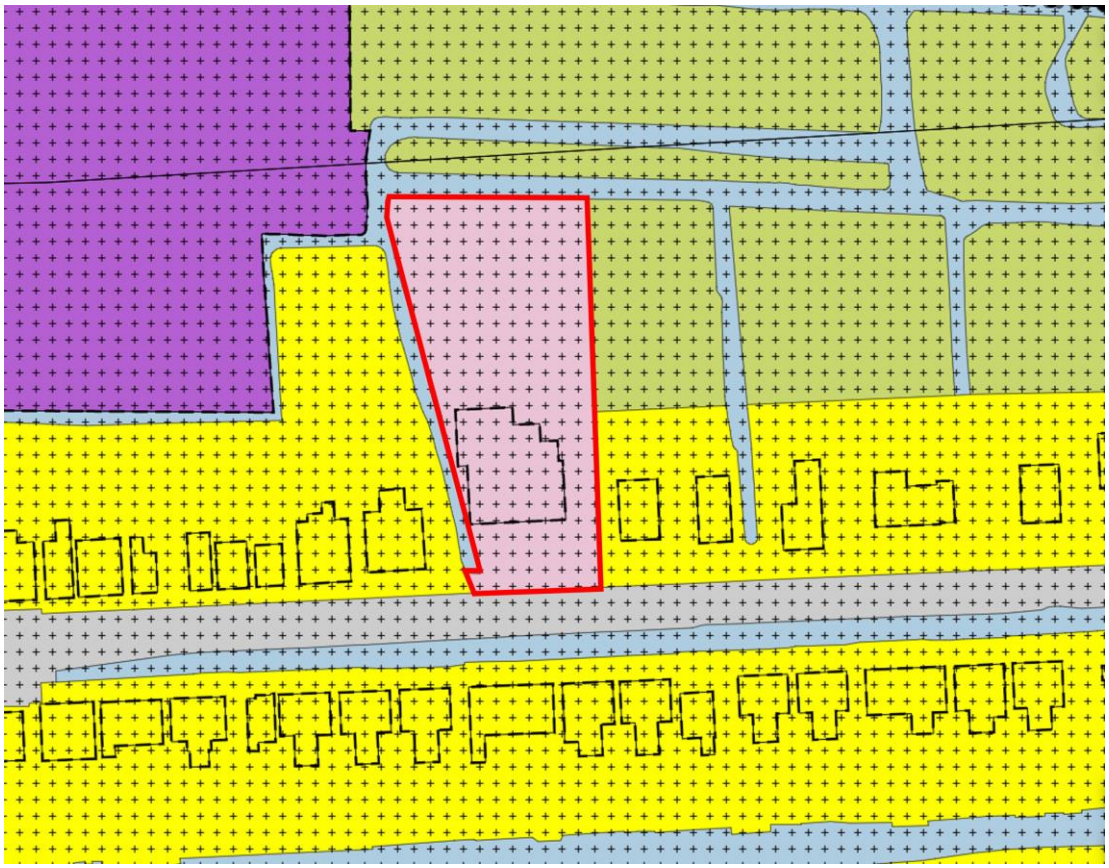


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan ‘Bebouwde Kom 2015’, dat is vastgesteld op 16 december 2015 door gemeenteraad van de gemeente Wadddinxveen, de bestemming ‘Kantoor’. Binnen deze bestemming zijn kantoren en educatieve, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke en sportieve recreatieve voorzieningen toegestaan, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen en wegen en paden. Een deel van het perceel bevat een bouwvlak, dat volledig bebouwd mag worden. De goot- en bouwhoogte van de bebouwing is maximaal 6 m en 10 m. De gronden zijn in het bestemmingsplan tevens voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Bebouwde Kom 2015’.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015'(Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Verder geldt het 'Parapluplan Archeologie en Parkeren', vastgesteld op 19 september 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Waddinxveen. Het doel van dit bestemmingsplan is om te komen tot uniforme bepalingen die verwijzen naar beleidsregels voor parkeernormen. Het parkeerbeleid van de gemeente Waddinxveen is vastgelegd in het parkeerbeleid uit 2014 en de aanvulling uit 2017. De parkeernormen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW. In het parapluplan is tevens het archeologische beleid juridisch-planologisch verankerd. De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', waar bodemingrepen tot 100 m² en 30 cm onder het maaiveld vrijgesteld zijn.

Ook geldt er het 'Parapluplan biomassa-installaties', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Waddinxveen op 15 september 2020. Met het paraplubestemmingsplan wordt de oprichting van nieuwe biomassa-installaties van 130 kWth en groter en levering aan derden verboden binnen de gemeente Waddinxveen. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – biomassainstallatie' is per aanduidingsvlak één biomassa-installatie met een vermogen van 14,9 MW toegestaan. Het plangebied is niet voorzien van deze aanduiding.

De realisatie van woningen op de planlocatie is niet toegestaan binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet van het bestemmingsplan afgeweken worden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid nader toegelicht.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint van de Brugweg ten oosten van de kern Waddinxveen. In het plangebied bevindt zich een kantoorgebouw met een parkeerplaats op het achterterrein. Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang. Het plangebied wordt ontsloten via de Brugweg. Aan de oost-, zuid- en westzijde van het plangebied zijn woningen aanwezig, ten noordwesten van het plangebied is een kleinschalig bedrijventerrein gelegen.

Het kantoorgebouw is aan de voorzijde van het plangebied gesitueerd. Voor de woning ligt een tuin met daarin een ontsluiting naar de achterzijde van het plangebied. Via deze ontsluiting zijn een grasveld en het in het groen gelegen parkeerterrein te bereiken. In de huidige situatie verkeert het kantoorgebouw in een bouwtechnisch slechte staat. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en de huidige staat van het kantoorgebouw.



Vooraanzicht plangebied vanaf de Brugweg (Bron: Google streetview, juni 2021)



Huidige situatie kantoorgebouw (Bron: Eceau, 4 februari 2022)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens het kantoorgebouw in het plangebied te saneren. Vervolgens wordt nieuwe bebouwing opgericht, in de vorm van een appartementengebouw. Het appartementengebouw biedt plaats aan 16 appartementen. Het programma betreft 2 goedkope koop- (laag), 11 goedkope koop- (hoog) en 3 middeldure koopappartementen. Het appartementengebouw wordt grotendeels op dezelfde locatie als de huidige bebouwing gesitueerd, waarbij het bouwvlak deels wordt verruimd. Er wordt een gebouw van drie lagen beoogd met de entree aan de oostzijde van het gebouw.

De inrichting van het plangebied blijft grotendeels gelijk aan de bestaande situatie. De bestaande oprit blijft behouden en vormt een gezamenlijke toegang tot de parkeerplaats. Op deze manier is het niet nodig een nieuwe inrit aan te leggen. Parkeren vindt plaats uit het zicht op het achtererf, waar in de bestaande situatie ook al een parkeerplaats aanwezig is. Bij de parkeerplaatsen worden tevens bergingen gerealiseerd voor ieder appartement. Per woning wordt één parkeerplaats verkocht aan de bewoner. De resterende parkeerplaatsen worden aan de omgeving beschikbaar gesteld. Verder wordt een deelauto beschikbaar gesteld voor de huidige en nieuwe bewoners aan de Brugweg.

Ten behoeven van de landschappelijke inpassing is er een inrichtingsplan opgesteld. In dit inrichtingsplan is aangegeven waar en op welke manier het bestaande groen in het plangebied wordt behouden en waar dit extra versterkt wordt. Tevens is de ontsluiting van de parkeerplaatsen nader geduid.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de beoogde bebouwing en het inrichtingsplan laat zien waar de parkeerplaatsen worden voorzien, hoeveel er worden gerealiseerd en waar extra groen wordt ingepast in het plangebied.



Impressie beoogde bebouwing, vooraanzicht (bron: HSE Ontwikkeling)



Impressie beoogde bebouwing, vogelvlucht (bron: HSE Ontwikkeling)



Schetstekening voor- en zijgevel (bron: HSE ontwikkeling)



Inrichtingsplan (bron: Lagendijk Tuin en Landschapsarchitecten)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
b. duurzaam economisch groeipotentieel;
c. sterke en gezonde steden en regio's;
d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is, heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn. Wel draagt het plan bij aan de ambitie van het Rijk om het landelijk gebied toekomstbestendig te ontwikkelen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening in het geding komen, kunnen krachtens de provinciale verordening of de algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

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

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 16 nieuwe appartementen. Om die reden dient er nader getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Behoefte

In paragraaf 3.3.1, 3.4.2 en 3.4.3 wordt ingegaan op de Regionale Agenda Wonen 2019, de Woonzorgvisie Waddinxveen 2035 en de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050. Er bestaat in de regio en binnen de gemeente een behoefte aan woningbouw. De herontwikkeling vindt plaats nabij het centrum met bijbehorende voorzieningen. Daarmee wordt naar verwachting voorzien in woningen op een gewilde locatie. Er wordt voorzien in goedkope en middeldure woningen. De beoogde woningbouwontwikkeling sluit aan bij de behoeften en ambities van de gemeente.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: ’bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. De planlocatie is in de huidige situatie reeds als stedelijk gebied aan te merken en de bebouwing neemt slechts beperkt toe. Het gebied waarin het plangebied is gelegen is daarnaast een aaneengesloten bebouwingslint met overwegend woningen. De Brugweg ligt in het verlengde van de Kerkweg-Oost en sluit daarmee aan op de bebouwing van de kern Waddinxveen. Daarmee ligt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 februari 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullende de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

- Laag van de ondergrond
Het plangebied bevindt zich in een Veencomplex. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Het voorliggende plan zal hiermee rekening houden.

- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied bevindt zich in een lint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven. Het typelint waaraan het plangebied is gelegen is een polderlint. De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Daarnaast is het belangrijk dat de bebouwing direct contact maakt met het landschap en grenst aan de openbare weg of waterloop. Het voorliggende plan maakt bebouwing mogelijk op de zelfde locatie in het plangebied waar de (te slopen) bestaande bebouwing is gesitueerd. Daarnaast wordt er aansluiting gezocht bij het profiel van de overige bebouwing aan het lint.

Het plangebied is daarnaast gelegen in het landschap sierteelt op veen. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen

boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Het bewaren van diversiteit aan verkavelingspatronen waarbij lengtesloten beeldbepalend zijn is een van de richtpunten. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders. Het voorliggende plan voorziet in het slopen van een bestaand gebouw om op dezelfde locatie een nieuw gebouw terug te bouwen. De ontwikkeling vindt daarmee plaats binnen de bestaande structuren. Zodoende wordt aangesloten bij de richtpunten voor dit landschap.

- Laag van de stedelijke occupatie
Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als stads- en dorpsrand. Dit is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van de kern van Waddinxveen aan een bebouwingslint. Het plangebied ligt daarmee aan een uitloper van de kern. De ontwikkeling draagt bij aan het behouden van bestaande overgangskwaliteit van de dorpsrand, de kwaliteit ligt in het contrast met de bebouwing aan het lint en daarachter het open veenlandschap. Het nieuwe appartementengebouw sluit namelijk aan bij de bebouwing van het lint.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Boskoop'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Veenweide
Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van de regio in een veenweide gebied. Dit restant sluit aan op een veel groter veenweidegebied ten zuiden en oosten van het sierteeltgebied. Kenmerkend voor het veenweidegebied is de slagenverkaveling met sloten langs de smalle percelen en de grote openheid, waarbij het blikveld wordt begrensd door de agrarische lintbebouwing langs de wegen. De ambitie voor dit gebied is dat de karakteristieke slagenverkaveling en de openheid in het veengebied wordt behouden. Het voorliggende plan vervangt bestaande bebouwing en heeft geen verdere invloed op de verkaveling in het gebied.

Kwaliteit van de stads- en dorpsrand
Het plangebied ligt in de Greenportregio Boskoop waarin de randen van het dorp en het omliggende sierteeltgebied erg diffuus zijn. De woonbebouwing gaat geleidelijk over in bedrijfsbebouwing. Vanuit het dorp is een directe relatie met de (vollegronds)sierteelt te beleven, het verkavelings- en slotenpatroon zijn hierbij structurerend. Het voorliggende plan draagt bij aan het realiseren van een rand met overgangskwaliteit.

Linten blijven linten
Het plangebied is gelegen aan een oud sierteelt lint. Het karakter van de linten wordt bepaald door de (individuele) invullingen en toevoegingen die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de bebouwingsdichtheid toegenomen. Dichter bij het centrum zijn de linten meer verdicht. De wegprofielen van deze oude linten zijn vrij smal, met vaak aan één zijde een watergang. De verschillen tussen de linten zijn groot; van asymmetrisch en dicht bebouwd tot half open met laanbeplanting. Oude en nieuwe bouwstijlen wisselen elkaar af.

De vrijstaande kwekerswoningen staan op enige afstand van de weg, op de kop van de kavel met de bedrijfsgebouwen daarachter. De ambitie is het herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek. Met het voorliggende plan wordt de bestaande structuur van de kavel in stand gehouden. Daarnaast wordt bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt genomen. De huidige bebouwing staat middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen. De beoogde nieuwbouw wordt op dezelfde wijze gepositioneerd en gebruikt daarmee de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt.

Conclusie
Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en er wordt aangesloten bij de genoemde beleidskeuze. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de meest recente versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 februari 2023 in werking getreden.

In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Beschermingscategorie 3 buitengebied
Het plangebied is volgens kaart 14 van de Omgevingsverordening gelegen in 'beschermingscategorie 3 buitengebied'. In artikel 6.9a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene

karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de ontwikkeling van een appartementengebouw op de locatie waar nu een kantoorpand is gevestigd. Om het appartementengebouw te kunnen realiseren wordt het bestaande gebouw gesaneerd. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de in artikel 6.9a genoemde kwaliteiten aangezien het nieuwe gebouw grotendeels op de footprint van het te slopen kantoorgebouw gerealiseerd wordt. De indeling van het perceel blijft grotendeels gelijk aan de huidige situatie. Het bebouwingslint van de Brugweg wordt echter gezien als stedelijk gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties zijn de locaties groter dan 3 hectare.

Bij het voorgenomen plan is in paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij het onderhavige plan. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering
In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte.

Wateroverlast
Uit de klimaatatlas blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van wateroverlast bij extreme neerslag. Er wordt met het plan voldaan aan richtlijnen met betrekking tot waterberging en er zal ruimte zijn voor het infiltreren van water.

Overstroming
Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een zeer kleine kans (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar) tot kleine kans (1/300 tot 1/3.000) is op overstroming in het plangebied. Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Hitte
Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat de temperatuur in het plangebied deels warmer en deels koeler is dan in de omgeving. Dit komt zeer waarschijnlijk omdat een deel van het plangebied bebouwd is. De realisatie van een nieuw appartementengebouw ter vervanging van de bestaande bebouwing zal niet

leiden tot een zodanige stijging van de temperatuur dat hittestress een probleem wordt in het plangebied. De begrenzing door water van het plangebied helpt ook om de temperatuur lager te houden.

Droogte
Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Vanwege de ligging en de inrichting direct rondom het plangebied wordt verwacht dat droogte geen grote risico's oplevert voor het plangebied.

Conclusie
Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019

In de Regionale Agenda Wonen 2019 Midden-Holland (vastgesteld op 13 mei 2019), heeft de regio Midden-Holland de ambities voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau uitgewerkt. De regio Midden-Holland wordt beschreven als een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplaats voor huishoudens. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. De woonagenda moet bijdragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in verschillende delen van de regio zodat er aangesloten wordt bij de behoefte aan woningen. In de woonagenda is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

In de woonagenda leggen de gemeenten de nadruk op drie verschillende opgaven: tempoversnelling in de productie, de knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor diverse groepen op de woningmarkt en het creëren van onderscheidende woonmilieus. De gemeente Waddinxveen heeft een woonprofiel dat in de subregio in de categorie 'Middelgroot' valt, vergelijkbaar met Bodegraven, Nieuwerkerk en Schoonhoven. Waddinxveen is sinds de jaren '80 uitgegroeid tot een middelgrote gemeente met de daarbij behorende voorzieningen. De ligging langs de A12 Utrecht – Den Haag is daarvoor belangrijk. Daarnaast zijn er in Waddinxveen drie treinstations die verbonden zijn met een hoogwaardig openbaar vervoersnetwerk. Aan de zuidwestzijde van de oude dorpskern is een nieuw centrum gerealiseerd. Zuidelijk daarvan is de woonwijk Park Triangel in aanbouw. Waddinxveen kent veel laagbouw, met aan de zuidrand een dorps en soms luxer woonmilieu. Het luxe woonmilieu is een onderscheidend aanbod, dat verder grotendeels ontbreekt in de regio.

Planspecifiek
Onderhavig initiatief ziet toe op de ontwikkeling van appartementen aan het lint van de Brugweg. Met deze ontwikkeling wordt er een onderscheidend woningtype in de omgeving toegevoegd. In totaal wordt het volgende programma beoogd

- Betaalbare koop: 13 appartementen
- Middeldure koop: 3 appartementen

Door een gedifferentieerd woningaanbod aan te bieden wordt er voorzien in meerdere woningen van verschillende grote, daarmee wordt er in de vraag voor verschillende doelgroepen te voorzien. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Regionale Agenda Wonen 2019.

3.4 Gemeentelijk beleid

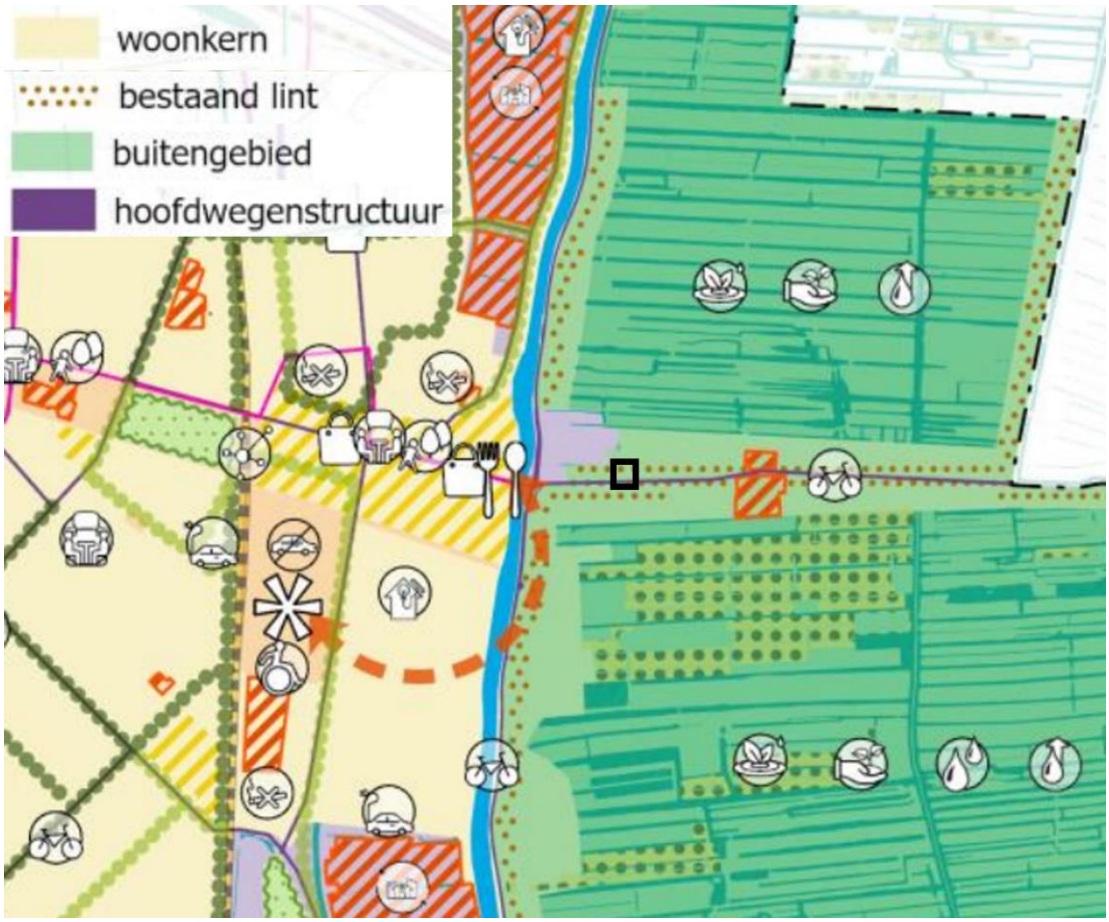
3.4.1 Omgevingsvisie Waddinxveen 2050

Op 12 oktober 2022 is de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Waddinxveen. Het doel van deze omgevingsvisie is het weergeven van de toekomstige inrichting van de gemeente in 2050. De omgevingsvisie dient als leidraad en toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen. De verwachting is dat Waddinxveen tot 2050 te maken krijgt met een flinke groei van de bevolking. Er zijn daarvoor voldoende passende, betaalbare en toekomstbestendige woningen nodig.

De druk op de woningmarkt stijgt ook in Waddinxveen. In Waddinxveen is er een tekort aan betaalbare woningen ontstaan. Er is weinig aanbod in de middeldure huursector. Daarnaast is het in de gemeente ook moeilijk voor starters om hun weg te vinden naar een koopwoning. Over de gehele linie is er vraag naar woningen in de gemeente.

De ambities voor de toekomst dit in de omgevingsvisie naar voren komen, zijn vormgegeven aan de hand van drie pijlers. (1) Veelzijdig polderlandschap, (2) Goed leven tussen stad en land, (3) innovatieve knoop aan de Gouwe. Een eigen koers per deelgebied zorgt ervoor dat de overkoepelende ambitie gebiedsgericht kan landen. De gemeente Waddinxveen wil dat alle inwoners een goed leven hebben in Waddinxveen. Een goed leven bestaat volgens de gemeente uit: gezonde leefomgeving, wonen en voorzieningen en sociaal en inclusief. De Omgevingsvisie schrijft de ambitie voor dat er een variatie aan woningaanbod komt, waarin iedereen ongeacht inkomen, leefstijl en huishoudenssamenstelling een geschikte woning kan vinden. Hier voor is een evenwichtige woningvoorraad noodzakelijk.

Planspecifiek
Op onderstaande afbeelding is de integrale visiekaart uit de omgevingsvisie weergegeven.



Uitsnede integrale visiekaart, plangebied zwart omkaderd (bron: Omgevingsvisie Waddinxveen 2050)

Het plangebied is gelegen in het deelgebied *'Veenweidegebied: polder Bloemendaal en Voorofsche polder'.* Polder Bloemendaal en de Voorofsche polder hebben een hoge omgevingskwaliteit met bijzondere polders met hoge cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Het zijn waardevolle gebieden voor weidevogels en ze bevatten een grote hoeveelheid archeologische sporen. In de polder lopen ook bewoningslinten door en er is bedrijvigheid in verschillende vormen aanwezig: landbouw in afnemende mate en kwekerijen. De polders worden niet overal als even goed bereikbaar en fietsvriendelijk ervaren. Ook moet opgepast worden met het toestaan van nieuwe ontwikkelingen: het huidige karakter ten zuiden van de Brugweg en van de Voorofsche polder dient bewaakt te worden.

De sloop van het bestaande pand en de realisatie van een appartementengebouw in het plangebied is passend in het lint aan de Brugweg. De maat en schaal van het nieuwe gebouw zullen iets afwijken van het bestaande gebouw, maar niet dusdanig dat dit niet meer passend is. Met de realisatie van appartementen wordt er een bijdrage geleverd aan de diversiteit van woningtypen in de gemeente om zo een evenwichtig woningaanbod te realiseren. Er wordt specifiek bijgedragen aan de behoefte aan koopwoningen binnen de gemeente. Het voorliggende plan sluit aan bij de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050.

3.4.2 Woonzorgvisie Waddinxveen 2035 en het Uitvoeringsprogramma WZV 2023-2027 Waddinxveen

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft in december 2022 de Woonzorgvisie Waddinxveen 2035 vastgesteld. De woonzorgvisie is richtinggevend voor de gemeente bij de ontwikkeling van Waddinxveen: voor nieuwbouw, voor de aanpassingen in de bestaande woningvoorraad en voor de leefbaarheid. Het vormt onder andere de grondslag voor prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie.

Bij de woonzorgvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin maatregelen zijn opgenomen om de woonzorgvisie uit te voeren voor de periode van 2023-2027. Dit is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders. Het college kan het uitvoeringsprogramma op ieder moment aanpassen wanneer er nieuwe maatregelen mogelijk en/of nodig zijn om (meer) doelen uit de woonzorgvisie te realiseren.

De woonzorgvisie is een nadere uitwerking – een programma – van het thema Wonen van de Omgevingsvisie. Het doel van de woonzorgvisie is richting te geven aan het beleid rondom wonen (de woning en de woonomgeving) en de woningmarkt in Waddinxveen. Deze richting bestaat uit een hoofddoelstelling: Prettig wonen voor iedereen. En vier pijlers die hier vorm aan geven:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Wonen, zorg en welzijn
3. Duurzaamheid
4. Leefbaarheid

Planspecifiek

Het voorliggende plan sluit aan bij drie van de vier pijlers (1, 3 en 4). (1) Om voldoende passende huisvesting te realiseren in de gemeente is er nieuwbouw nodig volgens de visie. Het voorliggende plan voorziet in nieuwe woningen, te weten betaalbare en middeldure koopwoningen. (3) De nieuwe woningen zullen minimaal aan de BENG-eisen voldoen. (4) Prettig wonen is belangrijk in Waddinxveen en dit hangt samen met leefbaarheid. Het doel is om op wijk- en buurtniveau dit zo te houden of in te zetten op verbetering. Goede kwaliteit hangt samen met de woning zelf, maar ook de woonomgeving. Daarbij is variatie van belang. Het voorliggende plan draagt hieraan bij.

Om aan pijler 1 te voldoen (realisatie sociale huur, 5 woningen). Realiseren wij deze woningen in een nabijgelegen project ("Het Brugkwartier"). De woonzorgvisie van dit project breiden wij uit met 5 sociale huurwoningen.

Het voorliggende plan draagt bij aan de realisatie van nieuwe woningen in de gemeente en voorziet daarmee in de vraag die er is naar woningen in de periode tot 2035.

Er kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan in lijn is met de Woonzorgvisie Waddinxveen 2035.

4 Milieuonderzoek

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling betreft planologisch namelijk de toevoeging van 16 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;

b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Ter plaatse van het plangebied zijn in de huidige situatie kantoren toegestaan. Deze zullen worden gesaneerd waarna er op grotendeels dezelfde footprint 16 nieuwe woningen worden toegevoegd. Daarom zijn de effecten van het plan beperkt. Daarbij zijn, in het kader van de voorgenomen ontwikkeling, de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

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

Planspecifiek
Met voorliggende plan vindt er een bestemmingswijziging plaats en worden er nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Bij een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe woningen door APS - Milieu b.v. (d.d. Januari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

Verkennend bodemonderzoek
De bovengrond (MM01, zand, zwak puin) is licht verontreinigd met kwik, lood en PAK. De bovengrond (MM02, zand, matig tot sterk puin) is licht verontreinigd met kobalt, nikkel, koper, zink, kwik, lood en PAK. De bovengrond (MM03, zand, zwak puin) is in eerste instantie matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met kobalt, nikkel, koper, zink, molybdeen en kwik.

De deelmonsters van MM03 zijn separaat geanalyseerd op lood om een beter beeld te krijgen van de ruimtelijke verdeling van de aangetroffen verontreinigingen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring 16 sterk verontreinigd is met lood. De bovengrond ter plaatse van de boringen 09 en 13 is licht verontreinigd met lood. De bovengrond ter plaatse van boring 07 is niet verontreinigd met lood. De ondergrond (MM04, veen) is licht verontreinigd met nikkel, koper, molybdeen, kwik en lood.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kwik en xylenen. Daarmee wordt er geconcludeerd dat de locatie licht tot matig verontreinigd is. De onderzoeksresultaten vormen een belemmering voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Op basis van het verkennend bodemonderzoek is het niet mogelijk om vast te stellen of er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m3 sterk verontreinigd bodemvolume). Aanbevolen wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de ernst en omvang van de aangetroffen sterke verontreiniging met lood in de bovengrond ter plaatse van boring 16. Het aanbevolen aanvullend bodemonderzoek wordt hieronder op ingegaan.

Verkennend asbestonderzoek
De resultaten van het laboratoriumonderzoek van VMM01 tot en met VMM03 tonen aan dat in de grond / puin geen asbest aanwezig is. Er is geen asbestverdacht materiaal op of in de grond aangetroffen. In VMM01 tot en met VMM03 is eveneens geen asbest aangetoond. Op basis van het verkennend bodemonderzoek asbest kan gesteld worden dat de locatie vrij is van verontreiniging met asbest.

Aanvullend bodemonderzoek
Hiertoe is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe woningen door APS - Milieu b.v. (d.d. september 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

In het verkennend bodemonderzoek een sterke loodverontreiniging in de grond aangetoond. De sterke loodverontreiniging is met het verkennend- en aanvullend bodemonderzoek afgeperkt. De loodverontreiniging wordt door de aanwezige noordelijke sloot afgeperkt. In oostelijke richting en in westelijke richting is maximaal een matige loodverontreiniging aanwezig. De loodverontreiniging is in zuidelijke richting niet aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m^3 sterk verontreinigd bodemvolume). De sterke loodverontreiniging is over een oppervlakte van ongeveer 150 m^2 aanwezig tot maximaal 1,0 m-mv. In totaal is naar schatting ongeveer 120 m^3 (150 m^2 x 0,8 m) sterk met lood verontreinigde grond aanwezig.

Met behulp van het programma ‘Sanscrit’ zijn de risico’s van de sterke verontreiniging met lood bepaald. De uitdraai van Sanscrit is opgenomen als bijlage bij het aanvullend bodemonderzoek. Uit de risicobeoordeling blijkt dat sprake is van humane risico’s. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging en dat de locatie met spoed gesaneerd dient te worden. Ten behoeve van de sanering dient een MBA-melding opgesteld te worden in ingediend te worden bij het bevoegd gezag. De proceduretijd van een dergelijke melding is vijf weken. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een BRL 7000 gecertificeerd bedrijf. Ook zijn voor de werkzaamheden extra maatregelen nodig in verband met de arbeidsomstandigheden van de grondwerkers. Bovendien is het verplicht dat de werkzaamheden worden gecontroleerd door een onafhankelijk milieukundig begeleider. Het is van belang dat de milieukundige gecertificeerd is volgens BRL 6000 en geregistreerd is op de website van Bodem+. Binnen acht weken na afronding van de sanering moet een evaluatieverslag worden ingediend bij het bevoegd gezag. De locatie zal gesaneerd worden, ten behoeve daarvan zal een MBA-melding uitgevoerd worden.

Conclusie
Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem (nog) niet geschikt is voor beoogde ontwikkeling. De locatie zal gesaneerd worden, ten behoeve daarvan zal een MBA-melding ingediend worden bij het bevoegd gezag. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Luchtkwaliteit

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

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

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

In 2021 is gebleken dat NO2 en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel PM10, PM2,5 en NO2 op 21 september 2021 verlaagt naar respectievelijk 15, 5 en 10 µg/m³. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd. Als voldaan wordt aan de advieswaarden, zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ verslechtert. Indien het plan wel ‘in betekenende mate’ bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het saneren van een bestaand kantoorpand en het realiseren van een nieuw appartementen gebouw met 16 appartementen. Het project is daarmee aan te merken als een project van 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van het Centrale Instrument Monitoring Luchtkwaliteit gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2023 fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in receptor 24482458_15476664 bedragen respectievelijk maximaal 15,1 µg/m³, 7,9 µg/m³ en 14,3 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en NO2 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5.

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

4.2.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB. Voor een buitenstedelijke weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Planspecifiek
Woningen zijn geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is vereist wanneer woningen binnen de wettelijke onderzoekszone van een weg, spoorweg en/of geluidgezoneerd industrieterrein liggen. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een weg. De wegen in de omgeving (Brugweg en Henegouwerweg zijn 30 km/uurwegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, d.d. 18 februari 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Brugweg bedraagt ten hoogste 56 dB zonder aftrek ex artikel 110-g Wgh op de zuidgevel van het woongebouw. Omdat de Brugweg een 30 km weg is zonder geluidzone, blijft toetsing aan de Wgh achterwege. Er hoeft voor de geluidbelasting door wegverkeer geen hogere waarde te worden verleend.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is financieel niet haalbaar. Afscherming van alle woonlagen is stedenbouwkundig ongewenst.

Het woongebouw heeft geluidluwe gevels aan de oost-, west- en noordzijde en kan daarmee voldoen aan de eis uit het geluidbeleid van de gemeente dat alle woningen een geluidluwe gevel hebben. Aan de oost-, west- en noordzijde van het gebouw kunnen geluidluwe buitenruimtes worden gerealiseerd

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex artikel 110-g Wgh. De geluidbelaste zuidgevels van de woningen grenzend aan de zuidzijde ondervinden een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 56 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ voor deze gevels bedraagt dan 23 dB. Voor de overige, geluidluwe, gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor deze gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Conclusie
Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het voorliggende plan. Voor de karakteristieke gevelwering van de zuidgevels van de woning dient tenminste 23 dB te bedragen. Dit dient aangetoond te worden door middel van een gevelweringsonderzoek.

4.2.4 Milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek
Het voorgenomen plan betreft het toevoegen van een gevoelige bestemming, namelijk woningen. Daarom is aan de hand van de feitelijke situatie ter plaatse en het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving mogelijk zijn. Voor de vraag of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat van de beoogde woningen kan aansluiting worden gezocht bij de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De ligging van de planlocatie kan aangeduid worden als gemengd gebied, gezien de functiemenging in het gebied.

Bedrijven Henegouwerweg
Ten noordwesten van het plangebied aan de Henegouwerweg zijn meerdere bedrijven gevestigd. Binnen de bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2. Tevens zijn bestaande bedrijfsactiviteiten met een hogere milieucategorie toegestaan, deze bedrijven zijn met adres en toegestane categorie opgenomen in een bijlage bij de regels van het geldende bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er een bedrijf gevestigd is aan de Henegouwerweg 26c 'Groothandel in kledingstoffen en fournituren' met maximaal categorie 3.1 waarbij een richtafstand van 30 m hoort in gemengd gebied. De afstand van het plangebied tot deze functie is minimaal 10 m, maar op deze afstand wordt het nieuwe gebouw niet voorzien. De afstand van het beoogde nieuwe gebouw tot aan deze bestemming is minimaal 40 m, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand. Voor bedrijven in categorie 2 geldt een richtafstand van 10 m, hieraan wordt ook voldaan.

Conclusie
Gezien het voorgaande belemmeren milieubelastende activiteiten een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen niet en worden de betreffende bedrijven niet belemmerd in hun mogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

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

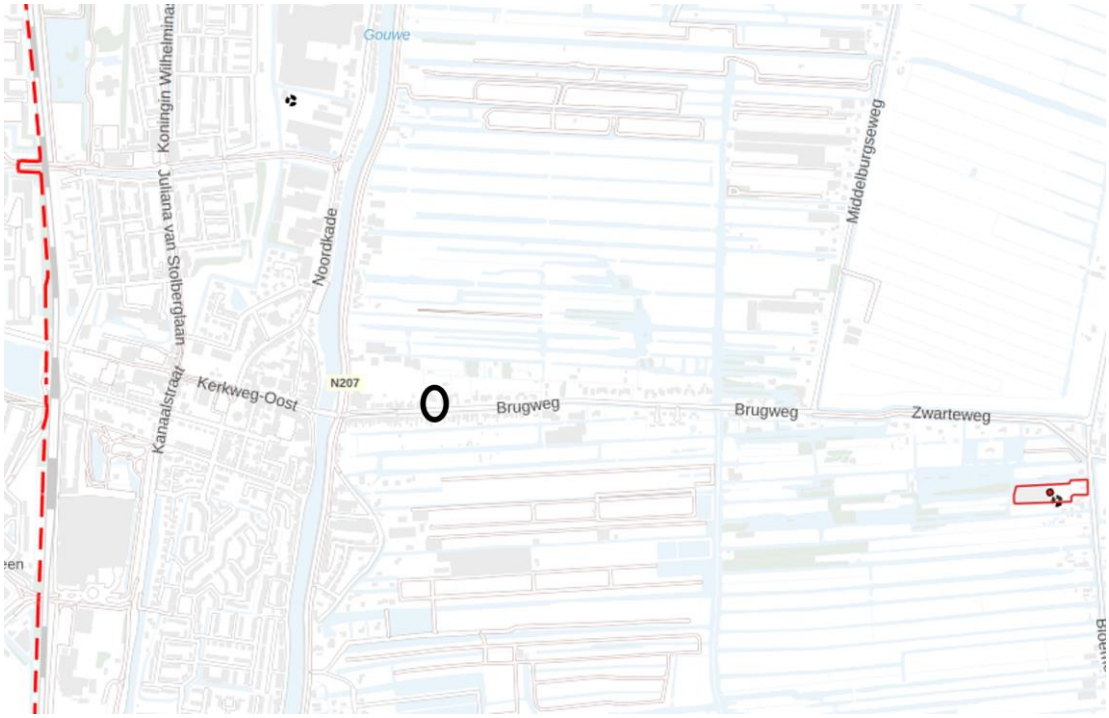
Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen.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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

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

Planspecifiek
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: risicokaart atlasleefomgeving.nl)

Inrichtingen
Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de directe nabijheid van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting is gelegen op circa 1,4 km afstand van het plangebied. Het plangebied is daarmee niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, er zijn dan ook geen belemmeringen.

Buisleidingen
Uit de risicokaart komt naar voren dat er in de nabijheid van het plangebied een transport buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gelegen. Deze aardgasleiding is op een afstand circa 950 m gelegen, de $PR10^{-6}$ contour ligt op de leiding. Het PR vormt dan ook geen belemmering voor het voorliggende plan.

Transport gevaarlijke stoffen
Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van transportroutes gevaarlijke stoffen. De rijksweg A12 ligt op circa 2 km afstand van het plangebied. Deze afstand is groot genoeg om aan te nemen dat het plangebied buiten het invloedsgebied van deze weg valt.

Conclusie
Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

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

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

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

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

Nationaal Water Programma
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland
Waterbeheerplan
Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Voor de planperiode 2016 - 2021 is dit Waterbeheerplan van het hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur 2020 en Uitvoeringsregels
Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater
Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak vanaf 500 m^2 tot 5.000 m^2). Het nieuwe open water moet

aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater
Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de voorliggende waterparagraaf worden de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek
Verhard oppervlak
Het plangebied is in de huidige situatie deels bebouwd. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt toenemen doordat het nieuwe gebouw groter is dan het bestaande gebouw. Ook worden

er bergingen gerealiseerd. De toename zal echter niet groter zijn dan 500 m², waardoor er geen watercompensatie vereist is.

Waterafvoer
Het appartementengebouw wordt aangesloten op de bestaande riolering, zodat er ook op dat vlak geen belemmeringen te verwachten zijn. Daarnaast zal het hemelwater geïnfiltreerd worden in de bodem.

Waterkeringen
In het plangebied en langs de randen van het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht op dit punt.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect water.

4.4 Parkeren

De gemeenteraad van de gemeente Waddinxveen heeft het 'Parapluplan Archeologie en Parkeren', vastgesteld op 19 september 2018. Het doel van dit bestemmingsplan is om te komen tot uniforme bepalingen die verwijzen naar beleidsregels voor parkeernormen. Het parkeerbeleid van de gemeente Waddinxveen is vastgelegd in het parkeerbeleid uit 2014 en de aanvulling uit 2017. De parkeernormen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW. In het parkeerbeleid van Waddinxveen is tevens vastgelegd dat gemotiveerd afgeweken kan worden van de parkeernormen.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte worden de autoparkeernormen uit de CROW toegepast. Er is uitgegaan van 'rest bebouwde kom', 'sterk stedelijk' en het midden van de bandbreedte. De parkeerbehoefte van het plan is in de navolgende tabel uiteengezet.

Functie CROW-publicatie 744	**Parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per eenheid)**	**Aantal eenheden**	**Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)**
koop, appartement, < 100 m² bvo	1,35	16	21,6
totaal		*16*	*21,6*

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in de toekomstige situatie de parkeerbehoefte 21,6 parkeerplaatsen bedraagt. In het parkeerbeleid wordt een maximum parkeerdruk van 100% gehanteerd. Daarvan uitgaande is de parkeerbehoefte 21,6 * 1 = 21,6 parkeerplaatsen, wat afgerond overeen komt met 22 parkeerplaatsen. Op de situatietekening zijn voldoende parkeerplaatsen ingetekend.

Naast deze parkeerplaatsen worden ook parkeerplaatsen gerealiseerd die ter beschikking worden gesteld aan de buurt en zijn daarmee toegankelijk voor de huidige bewoners aan de Brugweg. Tevens wordt er een openbare laadpaal geplaatst bij deze parkeerplaatsen, die te gebruiken is door zowel de nieuwe bewoners als door de huidige bewoners van de Brugweg.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten

toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

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

Planspecifiek

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Voor de ontwikkeling dient verantwoord te worden dat het plan geen schade aan beschermde soorten en of gebieden oplevert. De ontwikkeling betreft de sloop van een kantoorgebouw en een beperkt gewijzigde inrichting van het plangebied. Om deze reden is een quickscan ecologie uitgevoerd door Eceau (d.d. 4 februari 2022, bijlagen bij toelichting bijlage 4).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden en het tussengelegen stedelijk gebied met groot infrastructuur, kunnen mechanische, akoestische en optische effecten uitgesloten worden. Tevens zal een potentieel effect als gevolg van een verandering in stikstofdepositie niet verwacht worden. Het voornemen is om een bestaand, verouderd kantoorgebouw te slopen ten behoeve van nieuwbouw. De nieuwe bebouwing leidt tot een lagere of gelijkwaardige stikstofuitstoot. Dit omdat de te realiseren bebouwing dient te voldoen aan hogere eisen in het kader van verduurzaming. Bovendien zijn kwetsbare habitats op een afstand van meer dan 8,8 km gesitueerd. Ook in de bouwfase wordt vanwege de ligging en omvang van de werkzaamheden geen significante stikstofdepositie verwacht. De te verwachten stikstofdepositie op dergelijke habitats is aannemelijk gelijk aan 0,00 mol/hectare/jaar.

Soortenbescherming

De voorgenomen sloop en nieuwbouw, inclusief alle bijbehorende werkzaamheden, leiden behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaties of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken, mits enkele maatregelen getroffen worden.

Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing. Vleermuizen passeren en foerageren aannemelijk rondom de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord buiten de winterrustperiode.

Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen potentieel geschikte nestlocaties aanwezig.

Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen.

Ten aanzien van rugstreeppadden dient voorkomen te worden dat de locatie gekoloniseerd wordt gedurende de uitvoering van de ontwikkeling. Ten aanzien van overige amfibieën wordt de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden.

Voor vlinders, libellen, overige ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig.

Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen.

Er zijn geen aanleidingen aangetroffen die het noodzakelijk maken dat vervolgstappen of aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor een aantal soorten is het voldoende als er tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met de eventuele aanwezigheid.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepaling omtrent gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, kolonisatie van rugstreeppadden, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.6 Archeologie

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

Planspecifiek
Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied wordt aangemerkt als verwachtingsgebied voor archeologische waarde, doormiddel van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’. Dit betekent dat er een verplichting geldt voor archeologisch onderzoek wanneer de bodemingrepen een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale diepte beneden maaiveld van 30 cm overschrijden. In het voorliggende plan is dit het geval. Op basis daarvan is archeologisch onderzoek vereist als het gaat om ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter. Derhalve is er een archeologisch onderzoek vereist, dit onderzoek is uitgevoerd door Transect (d.d. 16 september 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5).

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied aan een ontginningslint ligt in het Hollands veengebied. De aanleg van het lint vindt zijn oorsprong in de vroegste ontginningsfases van Waddinxveen, mogelijk al de 14e eeuw na Chr.. Pas vanaf toen werd het gebied bewoonbaar, aangezien het plangebied in de perioden daarvóór een veenmoeras was. Terwijl de omgeving verder werd ontgonnen en later verveend, maakte het plangebied altijd deel uit van het ontginningslint Waddinxveense Brug. Archeologisch gezien betekent dit dat in het plangebied met name voor de Late Middeleeuwen een hoge archeologische verwachting geldt. Op grond van historische kaarten is verder vastgesteld dat het plangebied vanaf het midden van de 18e eeuw in ieder geval onbebouwd is geweest, waardoor er naar verwachting geen nederzettingsresten uit de Nieuwe Tijd aanwezig zijn.

Oudere archeologische resten zijn in het plangebied niet te verwachten. Het plangebied heeft sinds het Mesolithicum natte omstandigheden gekend (veen, wadafzettingen, ligging in een overstromingsvlakte van de Zuidplas stroomrug en de Waddinxveen stroomrug). Wat betreft de periode Laat-Paleolithicum bevinden zich mogelijk archeologische resten in de top van het dekzand (Formatie van Boxtel). Op basis van een geologische boring in de omgeving van het plangebied ligt dit zand rond 10 m -Mv. Verstoringen aan dit niveau zullen gering zijn, aangezien alleen de heipalen zover reiken en deze een kleine oppervlakte beslaan. Hierom en vanwege de grote diepteligging van dit niveau is het verder buiten beschouwing gelaten.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat in de ondergrond van het plangebied wadafzettingen aanwezig zijn, die behoren tot het Laagpakket van Wormer. Rijping van de klei zou kunnen duiden op een eventueel archeologisch relevant niveau. Er zijn echter geen tekenen van rijping waargenomen in de klei. Deze is zeer slap en kalkrijk. De top van het veen dat het archeologisch relevante niveau vormt voor de Late Middeleeuwen – Vroege Nieuwe Tijd, is onveraard. Ter plaatse van boring 4-5 (rondom de bebouwing) is de top bovendien verstoord geraakt, getuige de aanwezige zandbrokken. Zodoende is de archeologische verwachting voor deze periode bij te stellen naar laag. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Neolithicum-Nieuwe tijd.

Advies
Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Waddinxveen).

Bovenstaande vorm een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Waddinxveen) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

4.7 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek
In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Verder zijn er geen beeldbepalende panden aanwezig. Verder zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen aanwezig in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.8 Duurzaamheid

Nederland in 2050 vrij van aardgas
Maar liefst 95 % van de 7,7 miljoen huishoudens in Nederland gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en om op te koken. Stoppen met het gebruik van aardgas zorgt dus voor een flinke afname van onze CO_2-uitstoot. En hoe minder CO_2 in de lucht, hoe beter dat is voor het klimaat en de biodiversiteit.

Door de toenemende onzekerheid over het aardgas, de effecten van aardgaswinning in Groningen, de toenemende afhankelijkheid van geïmporteerd aardgas en de klimaatdiscussie kiezen projectontwikkelaars, overheden en netbeheerders vaker voor wijken en andere ontwikkelingen zonder gasleidingen.

Gasleidingen gaan ongeveer 45 jaar mee, daarna zijn ze verouderd en minder veilig. Elk jaar zijn er dan ook grote stukken van het gasnet die aan vervanging toe zijn. Er kan in dit geval ook gekozen worden om de leidingen te verwijderen. De keuze om ze te verwijderen of te vervangen hangt vooral af van de plannen om aardgas in het gebied te behouden of niet.
De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energiebesparing en duurzame energiebronnen
Vanaf 2020 moeten gebouwen en woningen aan een EPC van 0 voldoen. Dit zijn zogenaamde 'energie nul'-woningen en -gebouwen die aan de BENG-eisen (bijna energieneutraal gebouw) voldoen. Strategisch gezien is het raadzaam om energieneutraal te bouwen. Indien dit niet haalbaar is wordt aangeraden om aan de BENG-eisen te voldoen. Deze eisen zijn:

1. de maximale energiebehoefte is 25 kWh/m² bvo;
2. het maximale primaire energieverbruik is 25 kWh/m² bvo;
3. het minimale aandeel van 50 % hernieuwbare energie.

Om aan deze eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van een warmtepomp, zonnecollector en PV-panelen.

Planspecifiek
Bij het voorgenomen plan worden er diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid getroffen, waarbij voor wat betreft de nieuwe woningen voldaan zal worden aan de geldende BENG-eisen. De nieuwe invullingen bieden volop kansen voor het toepassen en verbeteren van duurzaamheidsmaatregelen, zoals warmtepomp, zonnecollector en zonnepanelen.

Gesteld kan worden dat de initiatieven passen binnen de ambities ten aanzien van duurzaamheid.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende omgevingsvergunning maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met deze buitenplanse omgevingsvergunning een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Planspecifiek
Het uitvoeren van het onderhavige project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en de daarbij behorende risico's worden volledig gedragen door de initiatiefnemer. Het betreft de realisatie van een appartementengebouw met 16 nieuwe woningen. Het kostenverhaal zal met een anterieure overeenkomst geregeld worden. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie
De initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatieproces gevoerd. Alle directe (over)buren zijn benaderd en hebben in een persoonlijk gesprek kennis kunnen nemen van het voorliggende plan. Daarnaast heet de initiatiefnemer ook een gesprek gehad met het Brugwegcomité (comité voor de belangen van de Brugweg voor de verkeersproblematiek aan de Brugweg) naar aanleiding van vragen die zij hadden ontvangen naar aanleiding van het voorliggende plan. Het comité had geen sterke mening over het plan, maar waren wel positief over het initiatief om extra parkeerplaatsen (incl. laadpaal) te maken die gebruikt kunnen worden door de buurt. Om zo de parkeerproblematiek te verzachten.

De gevoerde gesprekken waren goede gesprekken waaruit verschillende belangen naar voren kwamen. Ook hebben deze gesprekken tot enkele feedbackpunten geleid. De volgende aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de ontvangen feedback uit de omgeving:

- Voorzien in 7 stuks extra parkeerplaatsen als parkeergelegenheid voor buren (bovenop de parkeerplaatsen voor de nieuw te realiseren woningen). Deze parkeerplaatsen zijn in het nieuwe plan 24/7 beschikbaar. Dit in tegenstelling tot de huidige afspraak met de kantooreigenaar (die dit op elk moment kan opzeggen), waarbij er alleen buiten kantoortijden mag worden geparkeerd.
- Plaatsing elektrische laadpaal voor openbaar gebruik (dus ook de buren).
- Kozijnen aan de zijgevels verkleind en onderdorpels hoger geplaatst (beperking zicht).
- Extra voorportaal ter plaatse van de entree, hier wordt de intercom geplaatst, zodat bezorgers/bezoekers niet buiten (luid) tegen de intercom praten.
- Extra beschoeiing aan slootkant richting buren, inclusief groenblijvende heg (westzijde kavel).