

bestemmingsplan

De Veense Campus

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

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

Datum: 2021-09-30

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland | F.M. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR200394

Opdrachtgever: VRP Architecten

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Bodem	22
4.3 Geluid	22
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Bedrijven en milieuzonering	28
4.7 Water	30
4.8 Cultureel erfgoed	32
4.9 Ecologie	33
4.10 Verkeer en parkeren	34
4.11 Luchthavenindelingsbesluit	38
5 Juridische planbeschrijving	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Toelichting	39
5.3 Verbeelding	39
5.4 Planregels	39
5.5 Wijze van bestemmen	39
6 Economische uitvoerbaarheid	42
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1 Vooroverleg	43
7.2 Zienswijzen	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

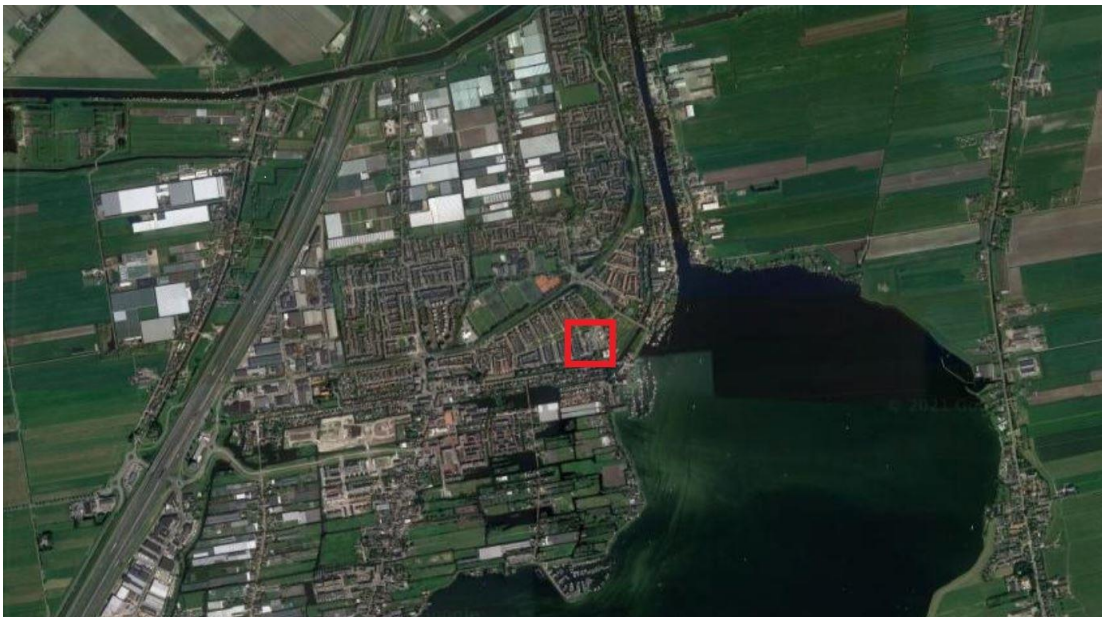
Initiatiefnemer heeft voornemens om het schoolgebouw van de Bonaventuracollege te transformeren. Het Schoolgebouw is nu niet meer in gebruik, maar nog niet in zodanige staat dat deze verouderd zal zijn. Het Schoolgebouw dient omgebouwd te worden tot een bedrijfsverzamelgebouw waar wonen, werken en andere faciliteiten gecombineerd zullen worden.

In het geldende bestemmingsplan 'Oude Wetering' hebben de gronden van het plangebied de bestemming maatschappelijk. De beoogde ontwikkeling is daarmee in strijd met het huidige bestemming en derhalve dient er voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient er een herziening van het bestemmingsplan gemaakt te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schoolbaan te Roelofarendsveen. Het plangebied is kadastraal bekend onder gemeente Alkemade, sectie B, perceelnummer 3539.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.



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



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: PDOK)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Oude Wetering' (vastgesteld op 29 mei 2017). De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Oude Wetering' (plangebied is rood omkaderd)

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op de bestemming 'Maatschappelijk'. Met maatschappelijke bestemde gronden zijn voornamelijk bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op maatschappelijke en culturele voorzieningen en horecavoorzieningen of zorgwoningen. Op gronden die bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk' is geen bedrijfsverzamelgebouw of woningen toegestaan.

Daarmee is het voorgenomen plan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

De huidige en de toekomstige situatie in het plangebied worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het project onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevatten hoofdstuk 6 en 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg en een verslag van de tegen het ontwerpwijzigingsplan ingediende zienswijzen zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is centraal gelegen in Roelofarendsveen in het meest zuidelijke deel van de Oude Wetering. Het plangebied ligt aan de Schoolbaan 1 en circa 200m verwijderd van het Braassemermeer. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit bebouwing met maatschappelijke functies. Direct ten westen van het plangebied ligt een woonwijk.

In de huidige situatie betreft het plangebied een oud middelbaar schoolgebouw van de Bonaventuracollege. De school heeft inmiddels het schoolgebouw een jaar geleden verlaten waarna het gebouw buiten gebruik is geraakt. Onderstaande figuur toont een impressie van de huidige situatie van het schoolgebouw.



Impressie huidige/oorspronkelijke situatie

Hoewel het schoolgebouw buiten gebruik is geraakt, is deze nog niet zodanig verouderd. Het gebouw heeft nog voldoende energie om nog jaren activiteiten te huisvesten. Het schoolgebouw bestaat uit meerdere klaslokalen, een aula en een gymzaal. Voor het schoolgebouw ligt nu een leegstaand asfaltterrein. Dit terrein wordt voornamelijk gebruikt als parkeerplaats, maar ook als weekmarkt. Elke vrijdag maakt de markt gebruik van het asfaltterrein. Onderstaande figuur geeft een impressie van het parkeerterrein.



Parkeerterreinen ten oosten van het plangebied (bron google, mei 2019)

Rondom het plangebied staan meerdere ontwikkelingen gepland. Op een groot deel van het parkeerterrein staat nu een ontwikkeling van 20 ouderenwoningen gepland. Hierdoor zal het oppervlakte van het parkeerterrein met ongeveer de helft afnemen. Ten oosten en noordoosten van het plangebied staan ook meerdere ontwikkelingen gepland.

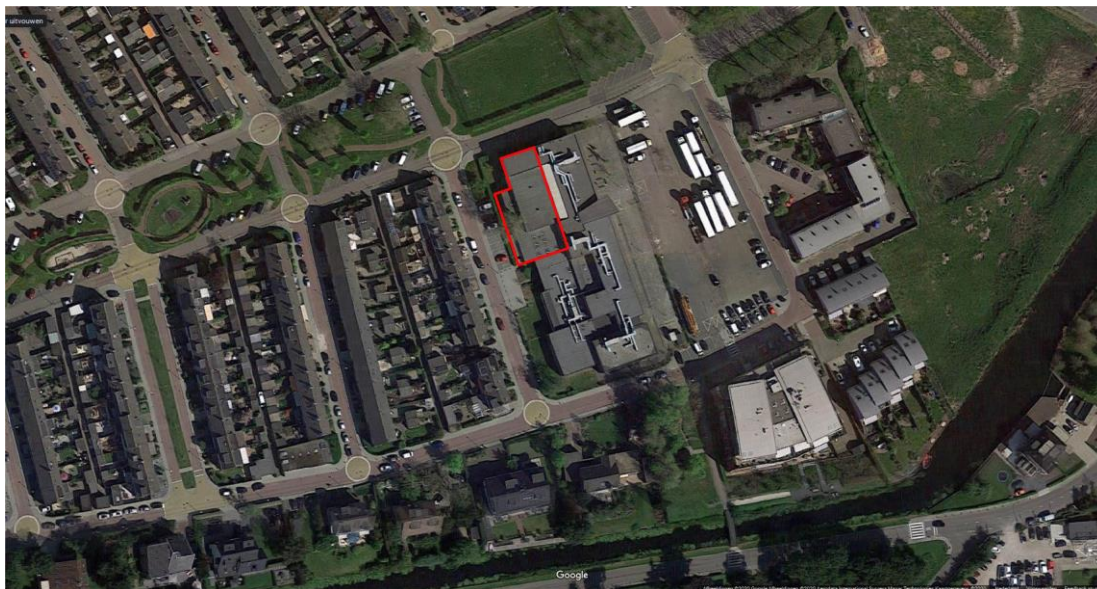
2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de planlocatie te herontwikkelen tot de 'Veense Campus'. In de toekomstige situatie zal het gebouw worden gebruikt om te leren, te inspireren, creativiteit en expressie tot uiting te brengen, plezier te maken en samen te werken. De Veense Campus zal zich ontwikkelen tot campus. Op de navolgende afbeeldingen is een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.



Impressie toekomstige situatie (bron: VRP architecten B.V. februari 2021)

Bij de herontwikkeling zal het schoolgebouw grotendeels behouden blijven, wel dient een klein deel van het gebouw gesloopt te worden. Van het schoolgebouw wordt de gymzaal, kleedruimte en de conciërgeruimte gesloopt. Onderstaande figuur toont de te slopen bebouwing.



De te slopen bebouwing

Het schoolgebouw blijft verder bouwkundig vrijwel intact. Bij de verbouwing wordt het interieur aangepakt. De kleurstelling en de afwerking wordt consequenter en lichter en zal geschikt gemaakt worden voor gebruik als kantoor. Echter zal het uiterlijk van het gebouw herkenbaar blijven als schoolgebouw.



Impressie woningen en binnen tuin (bron: VRP architecten B.V., februari 2021)

De hoge ruimte van de aula blijft intact en daar waar de gymzaal aansloot op de aula komt een hoge glazen pui waardoor een serreachtige ruimte ontstaat. Doordat het licht nu dwars door de ruimte valt wordt de entree transparant en uitnodigend. De aula en de binnentuin vormen één groene lichte ruimte, waar de bewoners en de medewerkers van de kantoren elkaar kunnen ontmoeten, kunnen samenwerken, studeren, koffiedrinken en lunchen.

Er worden in twee bouwdelen 27 sociale huurwoningen op de plek van de gymzaal teruggebouwd. De twee bouwdelen vormen samen de entree naar de woningen en een gezamenlijke binnentuin grenzend aan de aula. Er zijn in de twee bouwdelen twee typen startersappartementen: studioappartementen met een open plattegrond en tweekamerappartementen met balkon en een ruime slaapkamer. Er zal geen constructieve verbinding bestaan tussen de nieuwe te bouwen woningen en het bestaande Schoolgebouw. De hoofdconstructie en de fundering van beide bouwdelen zijn zelfstandig. De doelgroep voor deze woningen zijn jonge starters, studenten of werkenden die alleen of samen op eigen benen gaan staan. De gemeente geeft aan dat bij nieuwbouwprojecten minstens 30% sociale huur moet zijn, dit zal in de regels van dit bestemmingsplan worden vastgesteld. De ambitie is om met de beoogde ontwikkeling 100% sociale huur te realiseren.

De klaslokalen worden ingezet als kantoorruimte. De ruimtes die grenzen aan de entresol boven de aula worden verhuurd als kleine kantoorunits. De gebruikers van de kantoren zullen gebruik maken van de aula, de binnentuin en de vergaderfaciliteiten. De bibliotheek zal worden ingezet als flexibele werkplek en vergaderruimten. Hier kunnen zelfstandigen en flexwerkers terecht voor een werkplek. Er wordt ruimte geboden aan samenwerking, overleg en presentaties. Door de binnentuin ontstaat ook een gevelopening vanuit de bibliotheek naar de binnentuin en het daklicht zal in ere worden hersteld waardoor de bibliotheek een lichte en open ruimte wordt.

De ontsluiting van deel van de planlocatie vindt voornamelijk via de Schoolbaan plaats. De parkeergelegenheid wordt geregeld aan beide kanten van het gebouw en op de parkeerplaats ten oosten van het schoolgebouw.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. 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

De NOVI is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied, omdat geen van de nationale belangen het voorgenomen plan raakt.

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 nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening 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. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied, omdat geen van de nationale belangen raakt aan het voorgenomen plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 27 sociale huurwoningen en de herontwikkeling van het schoolgebouw. Het toevoegen van sociale 27 woningen kan als een stedelijke ontwikkeling worden gezien. De beoogde ontwikkeling om het schoolgebouw te transformeren tot bedrijfsverzamelgebouw is een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat er meerdere woningen worden gerealiseerd is de ontwikkeling wel ladderplichting. Derhalve zijn onderstaand de kwalitatieve en de kwantitatieve behoefte toegelicht.

Behoefte kwalitatief

Op dit moment is er een aanzienlijke schaarste aan woningen in de sociale huur. Het actuele tekort aan sociale huurwoningen in de regio wordt geschat op circa 3.000. Met de beoogde ontwikkeling worden 27 huurwoningen gerealiseerd, waarvan het doel is ze allemaal als sociale huurwoningen te realiseren. Hiermee kan een kleine bijdrage worden geleverd om het tekort van sociale huurwoningen te verkleinen.

kwantitatief

In de regio Holland Rijnland is een sterke vraag naar meer woningen. Tot aan 2030 zijn er in de regio nog 4.000 extra sociale huurwoningen nodig, bovenop het in te lopen tekort van 3.000 woningen.

Gezien het voorgaande kan geconstateerd worden dat er een grote kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is naar sociale huurwoningen in de regio en Kaag en Braassem en dat de voorgenomen ontwikkeling daarmee voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. naar een klimaatbestendige delta;
2. naar een nieuwe economie: the next level;
3. naar een levendige meerkernige metropool;
4. energievernieuwing;
5. best bereikbare provincie;
6. gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

Planspecifiek

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: 'Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Onderstaand wordt de beleidskeuze nader toegelicht.

Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart. Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleggen mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Onderstaand zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

- Laag van de ondergrond

Voor het plangebied is de laag van ondergrond relevant. Hier geldt dat er twee lagen van ondergrond aanwezig zijn. Met de kwaliteitskaart wordt de grond allereerst aangegeven als onderdeel van het 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden'. Richtpunten voor dergelijke gronden zijn voornamelijk gericht op in stand houden en zichtbaar maken van het reliëf en aardkundige waarden. In de huidige situatie is het plangebied al volledig bebouwd, zichtbaar maken of instandhouden van het bijzonder reliëf is ingewikkeld gezien dat het plangebied in de huidige situatie al volledige bebouwd is.

Ten tweede zijn de gronden aangegeven als 'Oude zeeklei'. Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is van belang.

- Laag van stedelijke occupatie

Op de laag van stedelijke occupatie wordt het plangebied aangemerkt als 'steden en dorpen'. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Bij de beoogde ontwikkeling blijft het schoolgebouw grotendeels intact. Het karakter van het gebied wordt met de ontwikkeling intact gehouden en versterkt.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast 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 Omgevingsverordening op 1 april 2019 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 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 locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Voor het voorgenomen plan is in [toelichting paragraaf 3.1.3](#) op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Echter vindt deze ontwikkeling plaats binnen bestaand stads en dorpsgebied. Derhalve hoeft het voorgenomen plan niet nader getoetst te worden aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 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 van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

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 zijn in [toelichting paragraaf 3.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Het realiseren van nieuwe kantoren kan alleen plaatsvinden als het voldoet aan de eisen die zijn gesteld in artikel 6.11 van de omgevingsverordening. Het plangebied is niet gelegen binnen de locaties aangegeven in de verordening, echter kan hiervan worden afgeweken mits de realisatie van de kantoren in overeenstemming is met de actuele regionale visie op het gebied van kantoren. Dit is verder in [toelichting paragraaf 3.3.3](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024. Echter is er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een groter bvo dan de gegeven maximale 1.000 m².

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet gebruik gemaakt worden van maatwerkartikel 6.34 uit de omgevingsverordening. In maatwerkartikel 6.34 staat dat: *'Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels'*.

Hierbij moet worden voldaan aan een bepaalde afwegingslijn om op grond van bijzondere omstandigheden een beroep te kunnen doen op het maatwerkartikel. Wat betreft de bijzondere omstandigheden is het voor de provincie relevant dat (overwegingen):

- de initiatiefnemer met een ICT-bedrijf reeds in Roelofarendsveen is gevestigd op het voor HMC bestemde bedrijventerrein Veenderveld;
- het in aanvulling op de eigen verhuizing van het ICT-bedrijf (incl. uitbreiding van 975m² naar 1100m²) gaat om het maximaal toevoegen van 1000m² kantoorruimte ten behoeve van start-ups, zzp-ers en kenniswerkers;
- de Omgevingsverordening de vestiging van nieuwe kantoren tot maximaal 1000m² per vestiging buiten de concentratielocaties niet in de weg staat, zolang het geheel niet concurrerend is met (leegstaande) kantoren op de concentratielocaties;
- het voorstel tevens bijdraagt aan een zinvolle invulling van een leegstaand voormalig schoolgebouw: voor wat betreft de kantoorontwikkeling vindt geen nieuwbouw plaats; verder betreft het voorstel een multifunctionele invulling die op die locatie passend en gewenst is, waaronder de woningbouw voor doelgroepen waar juist behoefte aan is;
- met de verhuizing van het ICT-bedrijf de huidige locatie op het voor HMC bestemde bedrijventerrein Veenderveld vrijkomt voor vestiging van HMC-bedrijvigheid, wat weer bijdraagt aan de provinciale doelstellingen voor voldoende beschikbare ruimte voor HMC;
- niet meewerken betekent dat enerzijds een leegstaand pand bij uitblijven van een alternatief vooralsnog niet zal worden herbestemd en anderzijds de initiatiefnemer met het ICT-bedrijf op een plek blijft zitten, die juist bedoeld is voor HMC;
- voor zover wordt afgeweken van de instructieregels uit de Omgevingsverordening, het voorstel gelet op het voorgaande geen onevenredige afbreuk doet aan de doelstelling van de betreffende instructieregels.

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Omgevingsverordening voor de onderhavige nieuwe ontwikkelingen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De structuurvisie van de regio Holland-Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern

midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

1. Holland-Rijnland als een topwoonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling is met name van positieve invloed op punten 1, 3 en 6. Het bouwtempo is in de regio in de afgelopen jaren trager dan wat is afgesproken in het woningbouwprogramma. Daarbij is er met name sprake van een vertrekoverschot van jonge bewoners. De Holland Rijnland wil verder voorkomen dat jongeren verder de regio uittrekken. Met de beoogde ontwikkeling worden circa 27 huurwoningen waarvan allen in de sociale huur gebouwd met als doelgroep jongeren. Met de ontwikkeling wordt de ruimte geboden voor jongeren om te wonen in Kaag en Braassem.

De regio wil dat de ontwikkeling van nieuwbouw gebeurt doormiddel van inbreiding en woningbouw binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied. Onderhavig plan is de bouw binnen bestaand stedelijk gebied van Roelofarendsveen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de kernpunten tot concentratie van stedelijke ontwikkeling en de ambitie om als topwoonregio te fungeren.

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

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

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

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

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 1, 2, 3, 4 en 5. Het plan komt tegemoet aan de vraag naar verschillende woningtypen op een inbreidingslocatie. Ten aanzien van de sociale huurwoningen geldt dat dit een woningtype is dat niet veel voorkomt in de gemeente Kaag en Braassem. Om die reden wordt middels het voorgenomen plan in kwalitatieve zin tegemoet gekomen aan een andere type woningen dan het huidige woningaanbod. Verder gaat het voorgenomen plan nadrukkelijke gepaard met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De behoefte voor woningen, en met name

sociale huurwoningen, is groot in de regio. In de gemeente Kaag en Braassem is in de periode 2017-2022 vraag naar 450 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 490 extra woningen. Gezien het voorgaande past het plan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de regio Holland Rijnland.

3.3.3 Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024

De provinciale verordening (artikel 6.11) stelt dat een bestemmingsplan wat ziet op nieuwe kantoren in overeenstemming moet zijn met de actuele regionale visie die is aanvaard door de gedeputeerde staten. Voor de gemeente Kaag en Braassem is de Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024 van toepassing. Het Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024 is vastgesteld door het algemeen bestuur van Holland Rijnland op 13 maart 2019.

In de kantorenstrategie wordt besproken wat voor doelen de regio precies voor ogen heeft betreft de kantoren in de regio. De provincie heeft gevraagd om de regionale kantorenstrategie te actualiseren. Een actualisatie wordt nodig geacht om in te spelen op de veranderingen in de markt. De kantorenstrategie formuleerde een driedelige opgave om te komen tot een gezonde kantorenmarkt: onttrekking, renovatie en planreductie.

Planspecifiek

Strekking van de visie is dat er binnen de regio een overschot is aan het aantal vierkante meters kantoorruimte. Globaal genomen is de strategie om het aanbod weer in balans te brengen met de vraag door het aanbod te verkleinen. Daarnaast is er ook veel aandacht voor het behoud en versterken van de kwaliteit van de bestaande kantorenvorraad en het verduurzamen hiervan. De gemeente wordt niet benoemd in deze kantorenstrategie. Waarschijnlijk omdat er in de gemeente Kaag en Braassem een beperkt aanbod van kantoorruimte aanwezig is. Binnen de gemeente is geen sprake van kantorenleegstand. Er zijn wel een aantal kantoorpanden binnen de gemeente, maar deze zijn voornamelijk ingericht op kleinschalige bedrijven die een deel van het pand huren. Het aanbod van kantoorruimte binnen de gemeente is dan ook zeer beperkt.

De Veense Campus is een initiatief om een nieuwe invulling te geven aan het gebouw van de voormalige middelbare school het Bonaventuracollege aan de Schoolbaan in Roelofarendsveen. Met de beoogde ontwikkeling wordt het gebouw getransformeerd naar een multifunctioneel gebouw. Wonen, werken en maatschappelijke functies worden gecombineerd. Overdag is het een kantoor en ontmoetingsplaats voor jonge ondernemers of studenten en in de avond kan het worden gebruikt als repetitieruimte voor de lokale toneelvereniging.

Het toevoegen van extra vierkante meters kantoor lijkt op het eerste gezicht in strijd met de regionale kantorenstrategie. Dit is echter niet het geval. Binnen de gemeente Kaag en Braassem is namelijk geen sprake van kantorenleegstand. Het aanbod van kantoorruimte binnen de gemeente is zeer beperkt. Het bedrijf van initiatiefnemer is gegroeid en past niet meer in het huidige kantoorgebouw. Het oude kantoorgebouw van initiatiefnemer kan verder worden verhuurd om ruimte te maken voor andere middel/klein bedrijven. Het schoolpand aan de Schoolbaan is juist wel een leeg pand en hier wordt gezocht naar de invulling ervan. Met de transformatie naar een 'mixed use' gebouw kan er nieuw leven in worden geblazen. Daarnaast kan de ontwikkeling ook een impuls geven aan de omgeving van het plangebied. De omgeving van het plangebied kent al een zeer divers functiegebruik wat volop in de ontwikkeling is. Het toevoegen van een kantoorfunctie binnen het gebied draagt bij aan de diversiteit en levendigheid van het gebied.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 26 oktober 2020 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

De gemeente Kaag en Braassem wil met de omgevingsvisie samenwerking verder uitdragen en stimuleren tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Samenwerken vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, maar ieder vanuit zijn eigen rol. Doordat de rol van de gemeente steeds verschillend is, wordt per opgave, per thema of per taak aangegeven welke rol de gemeente zal innemen.

In de omgevingsvisie staan volgende thema's centraal:

- energie & grondstoffen in Kaag en Braassem;
- natuur, water en lucht in Kaag en Braassem;
- wonen in Kaag en Braassem;
- gezonde economische ontwikkeling in Kaag en Braassem;
- sociaal Kaag en Braassem;
- veilig Kaag en Braassem.

In de omgevingsvisie wordt per thema's aangegeven wat de gewenste beweging is en wat men wenst te bereiken. Dit resulteert vervolgens in specifieke uitgangspunten voor een bepaald thema.

Gebiedstypen

Naast de bovengenoemde thema's wordt in de omgevingsvisie de gemeente opgedeeld in vier verschillende soorten gebieden, namelijk het buitengebied, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen en de kernen. Binnen ieder gebiedstype spelen verschillende belangen en thema's. In de omgevingsvisie wordt per gebiedstype een beschrijving van het gebied gegeven met de doelen en de specifieke uitgangspunten waarbinnen deze doelen bereikt moeten worden.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen tussen de twee kernen van Roelofarendsveen en de Oude Wetering. Het gebied wordt in de omgevingsvisie als 'Centrum Dorps' aangemerkt. Bij de ontwikkeling van woningen geeft de gemeente de voorkeur voor inbreiding. De gemeente wil onder andere realiseren dat iedereen een passende woning vindt in een veilige, leefbare en klimaatadaptieve woon- en werkomgeving. Met de beoogde ontwikkeling wordt er een nieuwe werklocatie gecreëerd in combinatie met 27 sociale huurwoningen. Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

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

gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

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

Planspecifiek

Het plangebied is volgens de Nota Inbreidingslocaties gelegen binnen de woonwijken van Roelofarendsveen. In tegenstelling tot de bebouwingslinten hebben deze wijken een projectmatig karakter. Dit uit zich in de veelvuldige herhaling van woningtypes in rijen of reeksen en de concentratie van voorzieningen op bepaalde plekken binnen de wijk. Inbreiding in de woonwijken is alleen gewenst, mits er geen groen verloren gaat. Bij de beoogde ontwikkeling komt er meer groen terug. Het plangebied is in de huidige situatie volledig bebouwd of verhard.

Zoals in [toelichting paragraaf 2.2](#) is het voorgenomen plan passend bij zijn omgeving.

3.4.3 Welstandsnota

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is geen onderdeel van beschermd dorpsgebied, daarnaast zijn er in de omgeving ook geen gebouwde monumenten aanwezig binnen het plangebied. Derhalve worden er voor de beoogde ontwikkeling geen beperking verwacht met betrekking tot de welstandsnota.

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

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. 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 een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met het voorliggende plan vindt er een transformatie plaats van het schoolgebouw tot een bedrijfsverzamelgebouw met 27 sociale huurwoningen. De woningen worden gerealiseerd op de locatie van het voormalige schoolgebouw. De bebouwingsmogelijkheden zullen in de toekomstige situatie weinig veranderen in vergelijking met de bestaande (planologische) situatie. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er 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 ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. 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 gevoeliger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder gevoelig bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van het schoolgebouw aan de Schoolbaan. Bij de beoogde ontwikkeling worden meerdere woningen gebouwd waardoor er sprake zal zijn van een gevoeliger grondgebruik. Derhalve is in februari-maart 2021 door Inventerra een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ([bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1). Het doel van het uitvoeren van het bodemonderzoek was het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor een diffuse lichte bodemverontreiniging met PAK, zware metalen en minerale olie.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege met name de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB in de bovengrond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming. De licht verhoogde concentratie zink en matig verhoogde concentratie barium worden als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden beschouwd.

gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling

4.3 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 (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);

- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

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

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

Planspecifiek

Voor het realiseren van de beoogde woningen, die geluidgevoelige objecten zijn en gelegen zijn binnen de onderzoekszone van de Alkemadelaan, de Meerkreuk en de Plantage, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai vereist. Hiermee kan aangetoond worden of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of dat een hogere waarde tot de maximale ontheffingswaarde van 63 dB volstaat.

Het plangebied wordt omsloten door meerdere 30 km/u wegen, hiervoor is geen akoestisch onderzoek voor vereist. Echter valt het plangebied wel binnen de onderzoekszone van 50 km/u wegen die op grotere afstand liggen. Allereerst valt het plangebied in de onderzoekszone van de Plantage en ten tweede valt het plangebied in het onderzoekszone van de Meerkreuk. Formeel gezien is een onderzoek vereist, echter is er al een onderzoek gedaan voor de ontwikkeling van de 'Woelige Baren'. Een ontwikkeling met meerdere woningen ten oosten van het plangebied die tevens dicht aan de Meerkreuk en Plantage aan ligt. Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde enkel wordt overschreden op de geplande woningen gelegen aan de Meerkreuk. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De Omgevingsdienst heeft ter controle een indicatieve geluidberekening ter plaatse van de planlocatie uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde.

Gezien dat het plangebied verder is gelegen van de twee wegen dan bij bovengenoemd onderzoek, is het aanneembaar dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overtreden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat geluid geen belemmering vormt voor onderhavig ontwikkeling.

4.4 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 betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten

die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (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'.

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

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} 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 PM_{2,5} 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.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

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

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 27 sociale woningen gebouwd en het schoolgebouw herontwikkeld. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL-monitoringstool (2019) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en

NO₂ over 2016 nabij de planlocatie bedragen respectievelijk maximaal 17 µg/m³, 9 µg/m³ en 16 µg/m³. Daarmee wordt er voldaan aan de gestelde grenswaarden en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld

vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) 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 ruimtelijk plan, 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 ruimtelijk plan 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. De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft de gelegenheid gehad om te adviseren over dit plan (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4). Om te beoordelen of er 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:



Uit de risicokaart komt naar voren dat er in de directe omgeving geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de A4. Voor de A4 geldt een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer. De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer van de A4 en ligt daarmee in het invloedsgebied van de A4. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4.000 m. Een nieuwe risicoberekening is niet nodig, omdat de afstand tot de transportroute A4 meer dan 200 m bedraagt (Besluit externe veiligheid transportroutes, art 8).

Bij een incident met een LPG-tankwagen op de A4 kan een BLEVE ontstaan. De bereikbaarheid van het gebied voor de hulpdiensten wijzigt niet na de realisatie van het plan. De hulpdiensten kunnen het gebied en/of locatie via lokale wegen bereiken om de omvang van een ramp te beperken. De aanwezige personen kunnen zich in veiligheid brengen via de Veerstraat, mits tijdig gewaarschuwd.

Ten noordoosten van het plangebied ligt op circa 400 meter een zwembad. Hierbij vindt de opslag plaats van chloorbleekloog. Gezien de grote afstand wordt dit niet als een belemmering gezien. 50 meter ten oosten van het plangebied is een gasdrukregel- en meetstation (type C) aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet binnen de aanwezige veiligheidszone. Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er verder geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Met andere woorden, het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de 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

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied is een diversiteit van functies aanwezig. Derhalve kan van een gemengd gebied worden uitgegaan. In dit geval kan de risicoafstand met één stap worden verlaagd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de Bonaventura College herontwikkeld tot bedrijfsverzamelgebouw. Daarbij worden ook circa 27 sociale huurwoningen gebouwd. De bestemming 'Maatschappelijk' zal met de ontwikkeling verdwijnen en deze zal plaats maken voor de bestemmingen 'gemengd'. Daarom is aan de hand van de bestemmingsplannen 'Oude Wetering' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving toegestaan zijn. Deze zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Activiteit	Adres	SBI-code	Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied (m)	Minimale afstand tot het plangebied (m)
bedrijfsverzamelgebouw	Schoolbaan 1	63, 64 t/m 71, 73 74, 77, 78, 80 t/m 82 & 5510	1	0 m	0 m
maatschappelijke voorzieningen	Schoolbaan	8621, 8622, 8623	1	0 m	0 m
zorggerelateerd wonen	Schoolbaan 4	8621, 8622, 8623	1	0 m	10 m
Gasdrukregel- en meetstation				20 m	50 m

In de directe omgeving van het plangebied zijn drie bedrijfsactiviteiten activiteiten relevant. Deze zijn hieronder specifiek besproken.

Bedrijfsverzamelgebouw

In de beoogde ontwikkeling zal het schoolgebouw meerdere functies bevatten. Zo kan de zaal in het schoolgebouw gebruikt worden als conferentieruimte, oefenruimte voor muziek, theater of dans, bijeenkomsten van verenigingen, cursusruimte en presentaties. Er zullen met de ontwikkeling 27 sociale huurwoningen worden gebouwd. Woningen zijn milieugevoelige bestemmingen. Zoals de bovenstaande tabel laat zien kan er voor dergelijke activiteiten uit worden gegaan van een milieucategorie van 1. Voor een milieucategorie van 1 in een gemengd gebied kan worden uitgegaan van een richtafstand van 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

De toekomstige woningen zullen niet aan het schoolcomplex worden vast gebouwd. Tussen de woningen en het complex staat een binnentuin die eventuele overlast kan voorkomen. Door de toekomstige woningen en het schoolgebouw los van elkaar te bouwen bestaat er geen constructieve verbinding met het schoolgebouw. De hoofddragconstructie en de fundering van beide bouwdelen zijn zelfstandig.

Ouderenwoningen Schoolbaan Roelofarendsveen

Direct ten oosten van het plangebied staat de bouw van meerdere ouderenzorgwoningen gepland. Deze woningen zijn nog gebouwd, maar uitgaande van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wel in de milieuzonering meegenomen. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten geldt een risicoafstand in gemengd gebied van 0 meter.

Hof Alkemade

10 meter ten zuidoosten van het plangebied staat een het Hof Alkemade. Hier vinden meerdere zorggerelateerde activiteiten plaats. Uitgaande van een gemengd gebied geldt ook hier een risicoafstand van 0 meter.

Gasdrukregel- en meetstation

Uit het geldende bestemmingsplan Oude Wetering uit 2017 blijkt dat ten oosten van de planlocatie (afstand circa 50 meter) een gasdrukregel- en meetstation (type C) aanwezig is. In het geldende bestemmingsplan geldt hiervoor een veiligheidscontour. Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - barim' zijn geen nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten toegestaan. De ontwikkeling bevindt zich buiten deze contour. Het gasdrukregel- en meetstation leidt niet tot belemmeringen voor het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen en worden milieubelastende activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de ontwikkeling. Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect milieuzonering en het plan uitvoerbaar is.

4.7 Water

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

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. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

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

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende 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 en 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.

Keur en beleidsregels 2015

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- 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 Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De meest actuele versie betreffen de Keur Rijnland 2015 en de Uitvoeringsregels Keur 2015.

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

Planspecifiek

Digitale watertoets

Op 9 februari is de digitale watertoets uitgevoerd (dossiercode 20210209-13-25501). De uitkomsten hiervan zijn naar de gemeente Kaag en Braassem en het hoogheemraadschap van Rijnland toegezonden. Uit de digitale watertoets blijkt dat er sprake is van een waterbelang.

Watercompensatie

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. Omdat de gronden in het plangebied in de bestaande situatie volledig verhard is zal de verharding in de toekomstige situatie niet toenemen. Er is daarmee geen sprake van een toename aan verharding die hoger is dan de norm van 500 m², waarboven volgens de beleidsregels van het hoogheemraadschap van Rijnland watercompensatie plaats moet vinden.

Riolering en afkoppeling

Het hemelwater wordt in de toekomstige situatie in de bodem geïnfiltreerd. Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater worden de nieuwe woningen aangesloten op de bestaande riolering.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een regionale waterkering.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Cultureel erfgoed

4.8.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. 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 specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Nader cultuurhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.8.2 Archeologie

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 23 mei 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld, dat in 2013 geactualiseerd is. In dit beleid is de verwachting en archeologische bescherming in kaart gebracht en onderbouwd.

Planspecifiek

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (plangebied: zwarte omkaderd)

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Daarbij geldt dat archeologisch onderzoek niet nodig is en dat er geen specifieke voorwaarde zijn met betrekking tot bodemingrepen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan niet belemmerd wordt door het aspect archeologie.

4.9 Ecologie

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

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

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

Planspecifiek

Met de beoogde herontwikkeling van de Veense Campus wordt er bebouwing gesloopt. Om aan te tonen of de planlocatie van betekenis is voor beschermde soorten van de Wet natuurbescherming (Wnb) is een onderzoek uitgevoerd door Blom Ecologie (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soortgroep: gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Aerijsberekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie

De beoogde renovatie en sanering aan de Schoolbaan 1 te Roelofarendsveen is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden

Zorgplicht

Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet door een deskundig ecoloog worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

4.10 Verkeer en parkeren

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

4.10.1 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgelegd in de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 (gepubliceerd op 15 maart 2018). Daarin is het plangebied aangewezen als 'rest bebouwde kom'. Met de beoogde ontwikkeling wordt het schoolgebouw getransformeerd tot bedrijfsverzamelgebouw met woningen. In het verleden werd het pand gebruikt als schoolgebouw. Het parkeren bij het schoolgebouw vond plaats op het terrein ten oosten van het plangebied. Iedere vrijdag wordt het zuidelijke deel van het terrein gebruikt voor de weekmarkt. Onderstaand wordt er ingegaan op de parkeerbehoefte van de huidige situatie en de toekomstige situatie.

Huidige situatie

In de huidige / originele situatie werd het pand gebruikt als schoolgebouw. Bij het gebruik van de middelbare school ging ook het parkeerbehoefte samen. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte van de school is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij wordt uitgegaan van een middelbare school, in 'matig stedelijk gebied' en in 'rest bebouwde kom'. Per 100 leerlingen geldt een parkeerbehoefte van gemiddeld 4,9. Op de Bonaventuracollege was er ruimte voor ca. 300 leerlingen. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 14,7.

Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie een bedrijfsverzamelgebouw en 27 sociale huurwoningen. In de navolgende tabel is uiteengezet wat de parkeerbehoefte conform minimale gemeentelijke parkeernormen is.

Woningen (grondgebonden)	Parkeernorm	Aantal	Bewoners	Bezoekers	Totale parkeerbehoefte
Etage, goedkoop (<65 m ²)	1,2 per woning	27	22,7	9,7	32,4
Kantoor/bedrijf	1,7 per 100m ² b.v.o.	2700 m ²			45,9
gemeenschapszaal	1,7 per 100m ² b.v.o.	450 m ²			7,65
Totaal			22,7	9,7	85,95

Gezien het gebruik van het pand in de beoogde situatie kan er voor de parkeernormen worden uitgegaan van een bedrijfsverzamelgebouw. Een bedrijfsverzamelgebouw is een (kantoor)gebouw waarin meerdere bedrijven gehuisvest zijn. Vaak gaat het om een mix van startende bedrijven alsmede middelgrote bedrijven die hier een kantoor huren. Voor de woningen is uitgegaan van 'Etage, goedkoop (<65 m²)'.

Uit de bovenstaande tabel is te lezen dat de totale parkeerbehoefte minimaal 86 parkeerplaatsen bedraagt. Echter is er sprake van dubbelgebruik bij het parkeren. In de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 is ook een tabel voor dubbelgebruik opgenomen. De parkeerbehoefte van het plangebied verschilt per dagdeel. In de navolgende tabel is het maximale aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Hieruit blijkt dat het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen piekt op een werkdag in de middag. Tijdens de piek is er behoefte aan 67 parkeerplaatsen.

Totaal dubbelgebruik

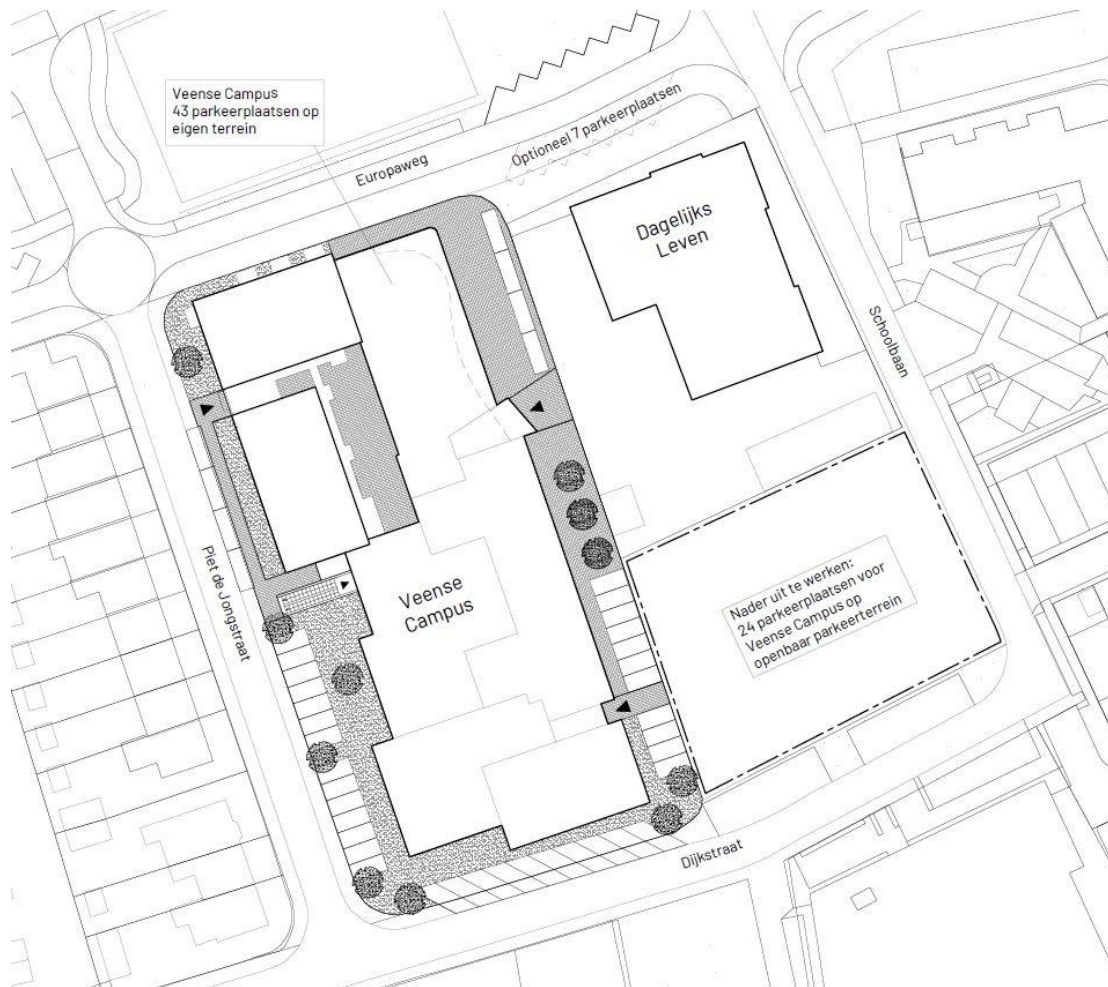
	Werk ochten d	Werk midda g	Werk avon d	Koopavon d	Werk nacht	Zat midda g	Zat avon d	Zon midda g
Woningen bewoners	11,35	11,35	20,4 3	18,16	22,7	5,82	18,1 6	15,89
Woningen bezoekers	0,97	1,94	7,76	6,79	-	5,82	9,7	6,79
Kantoor/bedrijf	45,9	45,9	2,3	2,3	-	-	-	-
gemeenschapszaal	7,65	7,65	7,65	7,65	7,65	7,65	7,65	7,65
Totaal	65,87	66,84	38,1 4	34,9	30,3 5	19,29	35,5 1	30,33

De parkeerbehoefte van het plangebied wordt deels opgelost op het eigen plangebied en deels op de parkeerplaats ten oosten van het plangebied. Rondom het schoolgebouw worden 43 parkeerplaatsen gerealiseerd. 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de openbare parkeerplaats gelegen naast het plangebied.

De parkeergelegenheid ten oosten van het plangebied zal in de toekomstige situatie afnemen met de komst van de kleinschalige woonvoorziening (zorgwonen) met wooneenheden. Hiervoor is in 2019 een parkeeronderzoek gedaan ([bijlagen bij toelichting](#), bijlage 3). In het onderzoek is gekeken naar de huidige parkeergelegenheid en parkeerbehoefte in de omgeving van de Schoolbaan. Met de komst van de zorgwoningen zal het totale terrein gehalveerd worden. Hierdoor zal het aantal openbare parkeerplaatsen afnemen en de parkeervraag voor openbare parkeerplaatsen juist toenemen. Tijdens het onderzoek is er gekeken naar het aantal beschikbare en bezette parkeerplaatsen op een donderdag, vrijdag en zaterdag. Op de vrijdagochtend is de hoogste parkeerdruk omdat er op die dag de weekmarkt een groot deel van de parkeerplaats inneemt.

Met de komst van de zorgwoningen komen ca. 50 parkeerplaatsen te vervallen. De parkeerdruk in de toekomst bij dezelfde bezettingsgraad op gemiddeld 45,87% uitkomen. Dit betekent dat er t.o.v. de aanvaardbare bovengrens aan vrije ruimte (33 parkeerplaatsen) aan openbare ruimte beschikbaar is vóórdat men kan spreken van een parkeerterrein dat theoretisch vol is (>85%).

In totaal denkt de gemeente 58 parkeerplaatsen te kunnen realiseren op het marktplein. Hiervan zullen er 8 worden gebruikt door dagelijks leven en 24 door het Hof van Alkemade. Op de openbare parkeerplaats is in de toekomstige situatie nog vrije ruimte voor 26 parkeerplaatsen vóórdat men kan spreken van een parkeerterrein dat theoretisch vol is. Dit, in combinatie met de 7 extra parkeerplaatsen aan de noordkant van de Veense Campus en het dubbelgebruik rondom de veense campus, zorgt ervoor dat er voldoende ruimte is voor de 24 benodigde parkeerplaatsen. Onderstaande afbeelding toont een situatietekening van de beoogde parkeerplaatsen.



Situatietekening parkeren (bron: VRP architecten)

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt het schoolgebouw getransformeerd tot een bedrijfsverzamelgebouw met 27 sociale huurwoningen. Tijdens de piekbelasting (Werk Middag) is er een parkeerbehoefte van 67. Het grootste gedeelte van deze parkeerplaatsen (43) zal worden gerealiseerd op eigen terrein. De andere 24 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd op het openbare parkeerterrein. Er zijn nog 26 parkeerplaatsen beschikbaar op het openbare parkeerterrein voordat deze theoretisch vol zal zijn. Daarnaast moet vermeld worden dat in het verleden het openbare parkeerterrein werd gebruikt door de Bonaventuracollege, waarbij een totale parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen bestond. Met herinrichting van het openbare parkeerterrein is het mogelijk de ruimte efficiënter in te richten zodat er meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden (58). Daarnaast worden er eventueel ook nog 7 extra parkeerplaatsen ten noorden van het plangebied gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden betreft het aspect parkeren.

4.10.2 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen

voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

In de huidige/ originele situatie is het pand gebruikt voor een middelbare school. Hiervoor geldt, uitgaande van een matig stedelijke gebied in de rest bebouwde kom een gemiddelde verkeersgeneratie van 16,1 per 100 leerlingen. Uitgaande van 300 leerlingen was er sprake van een verkeersgeneratie van 48,3 per etmaal.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uiteindelijk in de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw en 27 sociale huurwoningen. Er wordt uitgegaan van 'weinig stedelijk' in de 'rest bebouwde kom'. Voor de huurwoningen geldt een verkeersgeneratie van 4,9 per woning. met 27 sociale huurwoningen komt dit neer op een verkeersgeneratie van 132,2 per etmaal. Voor het bedrijfsverzamelgebouw geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,35 per 100 m² bvo. uitgaande van een bvo van 2.700 m² komt dit neer op een verkeersgeneratie van 198,45 per etmaal. Opgeteld is in de huidige (planologische) situatie naar verwachting sprake van een verkeersgeneratie van 331 voertuigbewegingen per etmaal.

De ontsluiting zal net als in de huidige situatie grotendeels via de Schoolbaan gebeuren. Daarna is er de mogelijkheid om via de Meerkreuk en de Alkemadelaan richting de A4 te rijden..

Het aspect verkeer is gezien het voorgaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Luchthavenindelingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

*het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).*

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingsgebied zoals aangegeven op kaart twee van het luchthavenindelingsbesluit. Het plangebied is gelegen op de 'Kaart 4 maatgevende kaart toetsingshoogtes' (zone hoger dan 145 m NAP) en de 'Kaart 4a Toethoogte radar'(zone 80-100 m NAP). Voor de gronden van het plangebied geldt dat er niet hoger mag worden gebouwd dan de aangegeven maximale waarden. Er gelden geen andere beperkingen voor het plangebied.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande schoolgebouw getransformeerd. Er zal niet hoger worden gebouwd dan de maximale toegestane hoogtes. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het Luchthavenindelingsbesluit geen belemmering vorm voor de beoogde ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Toelichting

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

5.3 Verbeelding

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

5.4 Planregels

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

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

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

Het plangebied dient de bestemming 'Gemengd' te krijgen gezien de verschillende functies die het gebouw met de beoogde ontwikkeling zal hebben. Gronden aangewezen met 'gemengd' zijn bestemd voor wonen, horeca, dienstverlening en de daaraan ondergeschikte tuinen en parkeervoorzieningen. De woningen in het noorden van het plangebied krijgen de specifieke aanduiding van 'wonen'. Hiermee kan vastgelegd worden waar de woningen precies komen te liggen.

Artikel 4 Verkeer

Het oostelijke deel van het plangebied dat buiten de kadastrale grens valt van het bedrijfsgebouw dient de bestemming 'Verkeer' te krijgen. De gronden zullen onder andere gebruikt worden ten behoeve van parkeren.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanduidingsregels opgenomen ten aanzien van de Luchthavenverkeerszone.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn de regels betreffende parkeren opgenomen. Deze komen overeen met de regeling uit het 'Parapluplan Parkeren'.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 12 Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Participatie

Om omwonende actief te betrekken bij de ontwikkeling van het plan hebben er meerdere activiteiten plaatsgevonden. Allereerst zijn bewoners aan de Piet de Jongstraat en de Schoolbaan geïnformeerd met een brief. Met de brief heeft de initiatiefnemer zich voorgesteld en heeft hij aangegeven iedere woensdag aanwezig te zijn om eventuele vragen van omwonende te ontvangen.

Op 17 juni 2021 heeft er een burenavond plaatsgevonden. Op 1 juni waren de omwonende middel een brief uitgenodigd voor de burenavond. Tijdens deze avond zijn de plannen betreft de schoolbaan gepresenteerd. Met de aanwezigheid van de gemeente Kaag en Braassem als toehoorder is het plan gepresenteerd. Het plan was goed bevallen en de omwonende vinden het goed dat er in het plan veel aandacht is voor het parkeren. Daarnaast hopen ze dat het groen in het concept behouden blijft.

Begin maart is de website www.veense-campus.nl online gebracht. De buurt is hiervan op de hoogte. Hier publiceert de initiatiefnemer geregeld nieuws over het project. In aanvulling op bovengenoemde activiteiten is bewust de pers opgezocht.

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het plan voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners.

7.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan zal in de toekomst ter inzage worde gelegd. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend.