

bestemmingsplan
 Noorderhemweg 40a
 Roelofarendsveen
 Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPNOORDERHEMWEG40a-ON01

Datum: 6 december 2021

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR210027

Opdrachtgever: Andy Janssen Bouwkostenadvies

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	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Milieueffectrapportage	23
4.2 Bodem	24
4.3 Geluid	25
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Milieuzonering	26
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Ecologie	29
4.8 Water	30
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.10 Verkeer en parkeren	33
5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Verbeelding	35
5.3 Planregels	35
5.4 Wijze van bestemmen	36
6 Economische uitvoerbaarheid	37
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Participatie	38
7.3 Vooroverleg	38
7.4 Zienswijze	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Noorderhemweg 40a woningen te ontwikkelen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het plan bestaat uit zeven levensloopbestendige woningen voor 55-plussers. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de aanwezige kassen op het perceel gesloopt.

Op 14 februari 2020 is er voor de beoogde ontwikkeling een principeverzoek ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem. De gemeente heeft op 8 september 2020 aangegeven dat de ontwikkeling van zeven levensloopbestendige woningen op de locatie wenselijk is.

In het geldende bestemmingsplan 'Braassemerland' zijn de gronden van het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen - uit te werken 1', waarbij uitwerkingsregels zijn opgenomen. Het voorliggende plan past echter niet binnen deze uitwerkingsregels, waardoor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan nodig is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Noorderhemweg 40a in het oosten van de kern Roelofarendsveen. Het gebied rond de planlocatie wordt herontwikkeld tot de woonwijk Braassemerland. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Alkemade, sectie K, perceelnummer 3981.

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Braassemerland 2019', vastgesteld op 25 juli 2019 door de raad van de gemeente Kaag en Braassem. In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Braassemerland 2019'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Braassemerland 2019', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden aangewezen met de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1' zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming onder andere parkeervoorzieningen, wegen en paden, groenvoorzieningen, tuinen, water en erven toegestaan. In de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1' zijn regels gegeven voor een uitwerkingsbevoegdheid. Middels een uitwerkingsplan kan deze bestemming uitgewerkt worden.

Met het voorliggende plan wordt er niet voldaan aan de uitwerkingsregels die horen bij de bestemming 'Wonen - Uit te werken 1'. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit hoofdstuk is de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het beoogde plan beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en milieuwetgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 de maatschappelijke haalbaarheid van het plan waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de juridische planopzet beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Lint Noorderhemweg

De hoofdstructuur van Roelofarendsveen bestaat uit een aantal (historische) bebouwingslinten. Deze linten bepalen door de ligging, ruimtelijke opzet en historie voor een groot deel de identiteit van Roelofarendsveen. In de jaren vijftig zijn er vanaf het Westeinde richting het zuiden tevens enkele kleine tuinderslinten ontstaan, waaronder de Noorderhemweg, waar onderhavig plangebied aan ligt.

Hoewel de linten onderling verschillen in verschijningsvorm en opbouw hebben de linten wel gemeenschappelijk dat er sprake is van kleinschaligheid, diversiteit en verbondenheid met het achterliggende landschap. De kleinschaligheid komt met name tot uitdrukking in de fijnmazige verkaveling en bescheiden bouwvolumes, met name vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, die bijna altijd zijn voorzien van een kap. De diversiteit komt voort uit de perceelsgewijze ontwikkeling door de jaren heen. Hierdoor komen verschillende bebouwingsvormen voor, zoals oude agrarische complexen, woonhuizen maar ook bedrijfsgebouwen. Daarnaast heeft de veranderende tijdsgeest ervoor gezorgd dat er verschillende architectuurstijlen in de bebouwingslinten aanwezig zijn.

Een andere belangrijke gemene deler van de bebouwingslinten is dat er een relatie bestaat met het achterliggende landschap. Dit uit zich bijvoorbeeld doordat bebouwing in de richting van het landschap staat, er doorzichten aanwezig zijn of dat ontwateringsloten, houtsingels of dijken dienst doen als erfgrans.

Planlocatie

De planlocatie is te bereiken door middel van een inrit langs de woningen aan de Noorderhemweg 40 en 42. In de huidige situatie zijn er op de planlocatie kassen aanwezig.

De navolgende afbeelding toont de huidige situatie met de inrit en daarachter de kassen.



Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

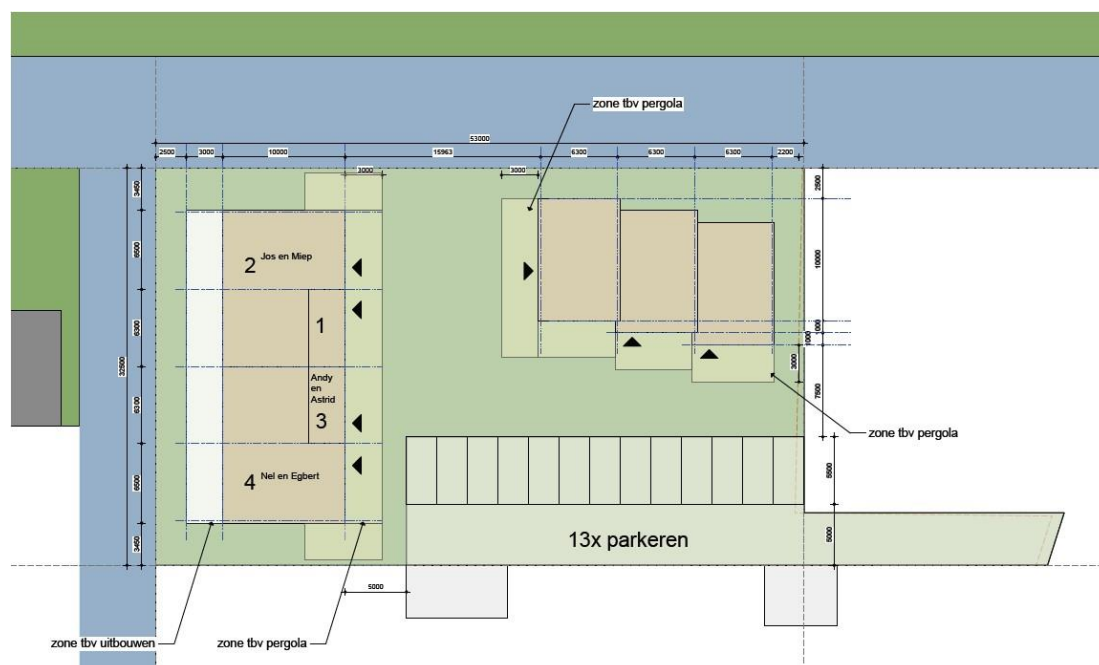
2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de kassen die aanwezig zijn op de locatie gesloopt. Hiervoor in de plaats worden in totaal zeven levensloopbestendige woningen voor 55-plussers gerealiseerd. Het plan bestaat uit twee bouwblokken.

Direct achter het perceel van de Noorderhemweg 40 wordt een rij van drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De overige vier levensloopbestendige woningen bevinden zich verder achter op het perceel. Tussen de woningen wordt een groene zone aangelegd. Daarnaast is aan de voorzijde van elke woning en aan de zijkant van de hoekwoningen ruimte voor een pergola.

De noordelijk gelegen watergang blijft behouden. Daarnaast is er in de toekomst een nieuwe watergang ten westen van het plangebied beoogd die onderdeel uit gaat maken van de waterstructuur van Braassemmerland. Deze watergang valt echter buiten het plangebied.

De woningen zijn te bereiken door middel van een in-/uitrit die aansluit op de Noorderhemweg. Aan deze in-/uitrit worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: MW architectuur)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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 schrijft 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

Het onderhavige initiatief draagt in algemene zin bij aan de als derde genoemde prioriteit. Maar gezien de aard en omvang van het project is de Nationale Omgevingsvisie niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien 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.

3.1.3 Ladder van 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 wordt gezien, ligt op ca. 12 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Met het beoogde plan worden in totaal zeven levensloopbestendige woningen gerealiseerd, waardoor het plan niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet getoetst hoeft te worden aan ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

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:

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

De beperkingen hebben geen consequenties voor bestaand gebruik of al vóór inwerkingtreding vergunde objecten en gebruiksfuncties, uitgezonderd bestaande woningen binnen de zogenaamde sloopzones LIB 1 en LIB 2.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich in het 'beperkingengebied van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' (LIB). Het plangebied valt onder het gebied waar een maatgevende toetshoogte van 146 m NAP geldt. Binnen dit gebied zijn geen objecten hoger dan 146 m NAP toegestaan. Aangezien onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van zeven levensloopbestendige woningen met een beperkte bouwhoogte, is er geen sprake van een overschrijding van de gestelde toetshoogte.

Geconcludeerd kan worden dat het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling veroorzaakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied zijn een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van zeven levensloopbestendige woningen. Tijdens de ontwikkeling dient er met zorg omgegaan te worden voor het behoud van het veen en de diepe veenpakketten. Gezien de schaalgrote van het project zal het veencomplex niet aangetast worden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in de 'onverveende bovenlanden'. Een bovenland is een smalle strook onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetering, met een scherpe overgang naar de aangrenzende droogmakerijen. De bovenlanden kennen een kleinschalig en relatief besloten en groen karakter. Bebouwing en erfbeplanting bepalen het beeld net als menging van veel verschillende functies. De diversiteit en het multifunctionele karakter zijn kenmerken van de linten. De ontwikkeling dient bij te dragen aan de contrasten tussen het bovenland en de aangrenzende droogmakerijen. De ontwikkeling heeft een kleinschalig karakter. Daarnaast worden de gronden rond het plangebied in de toekomst ook herontwikkeld tot woningbouw. De bovenlanden worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

4. Beleidskeuzes

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

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

Droogmakerij als herkenbare eenheid

De droogmakerijen zijn overwegend in gebruik voor akkerbouw en veeteelt en hebben een open karakter met weinig bebouwing en beplanting. Bij ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het respecteren en versterken van de samenhang tussen de onderdelen van het droogmakerijlandschap.

Daarnaast moeten dijken en vaarten behouden blijven. Nieuwe ontwikkelingen zijn passend binnen de maat en rationele opzet van de droogmakerij. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze kenmerken dan ook zoveel als mogelijk behouden. Zo wordt de noordelijk gelegen watergang gehandhaafd en wordt er een nieuwe watergang gegraven die hierop aansluit. Aangezien de gronden rond het plangebied bebouwd worden is het open karakter in de toekomst niet meer goed herkenbaar.

Linten blijven linten

Het plangebied ligt aan een veenlint. Deze linten hebben een gemengd karakter met wonen en werken. Hier en daar is een doorzicht naar het achtergelegen landschap. Op die plekken is het hoogteverschil ervaarbaar tussen veen en aangrenzende droogmakerijen. De bebouwing ligt op één niveau met de directe omgeving. Dit biedt ruimte voor differentiatie dan wel verbreding van het profiel.

Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zijn:

- Doorzichten op het achterland;
- Bebouwing blijft op dezelfde hoogte;
- Grote verscheidenheid aan functies en inrichting kenmerken deze linten.

Met de ontwikkeling van de zeven levensloopbestendige woningen blijven de karakteristieken van het lint zoveel als mogelijk behouden. De bebouwing vervangt de kassen achter de woningen aan het lint. Geconcludeerd kan worden dat de ligging aan een veenlint geen belemmeringen met zich meebrengt voor de beoogde ontwikkeling.

Werkgebieden met karakter

Op het perceel is in de huidige situatie glastuinbouw aanwezig wat valt onder 'verspreid glas'. Met verspreid glas worden glascomplexen bedoeld die buiten de grootschalige glastuinbouwgebieden liggen. Deze incidenten vormen vaak een storende factor in de beleving van het gebied. Een efficiënte en duurzame inrichting is veelal niet mogelijk vanwege landschappelijke beperkingen. Ontwikkelingen zijn gericht op het saneren van de glascomplexen. Met de ontwikkeling worden de aanwezige kassen gesaneerd en worden nieuwe woningen gebouwd. Hiermee wordt aangesloten op de ambitie om de kassen te saneren.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Er vindt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland, en in lijn is met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 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 perceel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in [toelichting paragraaf 3.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet 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.'*

Bij het voorgenomen plan is in [toelichting paragraaf 3.1.3](#) ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hoewel de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt voorzien, is de locatie niet groter dan 3 hectare waardoor Sub b niet van toepassing is. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woon Agenda 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 voorliggende plan heeft voornamelijk een positieve invloed op de keuzes 1, 4 en 6. In de gemeente Kaag en Braassem is in de periode 2017-2022 behoefte aan 450 extra woningen en in de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 490 extra woningen. In totaal is er in de periode 2017-2030 een behoefte aan 940 woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden in totaal zeven levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Met het realiseren van woningen voor de doelgroep van 55-plussers wordt er bijgedragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast worden de woningen op een duurzame wijze ontwikkeld en voorzien van duurzame installaties. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan warmtepompen en zonnepanelen.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woon Agenda 2017.

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

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Kernen'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Voor het bouwen van nieuwe woningen ligt de voorkeur bij inbreiding. Echter betekend dit niet dat uitbreiding geen mogelijkheid is. Het opwekken van energie op een duurzame manier is een aandachtspunt van de gemeente, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen op daken. Daarnaast is klimaatadaptatie een belangrijk thema binnen dit gebiedstype. Het toevoegen van verharding kan overlast veroorzaken bij extreem weer. Er dient dan ook nagedacht te worden over de te nemen maatregelen.

De kern Roelofarendsveen valt naast Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge onder 'centrum dorps'. In deze kernen is een relatief hoog voorzieningenniveau en inwonersaantal aanwezig. De gemeente wil hier het voorzieningenniveau in stand houden en verder opwaarderen. Daarnaast moet er een passende woning voor iedereen beschikbaar zijn in een veilige, leefbare en klimaatadaptieve woon- en werkomgeving.

Met het voorliggende plan worden zeven levensloopbestendige woningen ontwikkeld op het perceel van de Noorderhemweg 40a. Het toevoegen van de woningen levert een bijdrage aan de woningmarkt binnen de kern Roelofarendsveen en de gemeente Kaag en Braassem. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe watergang gegraven, waardoor er meer water geborgen kan worden. Het plan sluit dan ook goed aan op het thema klimaatadaptatie.

In de Omgevingsvisie Kaag en Braassem zijn ten aanzien van nieuwbouwprojecten eisen gesteld ten aanzien van het aandeel sociale woningbouw. Bij nieuwbouwprojecten geldt een norm van minimaal 30% sociale woningbouw, waarvan 25% huur en 5% koop. Voor woningbouwplannen van maximaal 11 woningen kan gebruik worden gemaakt van een afkoopregeling. Hierbij wordt per niet gerealiseerde sociale woning een financiële bijdrage gevraagd ten behoeve van het fonds Sociale Woningbouw. Het bouwplan voorziet niet in sociale huurwoningen. In lijn met de afkoopregeling zijn met de gemeente nadere afspraken gemaakt.

Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

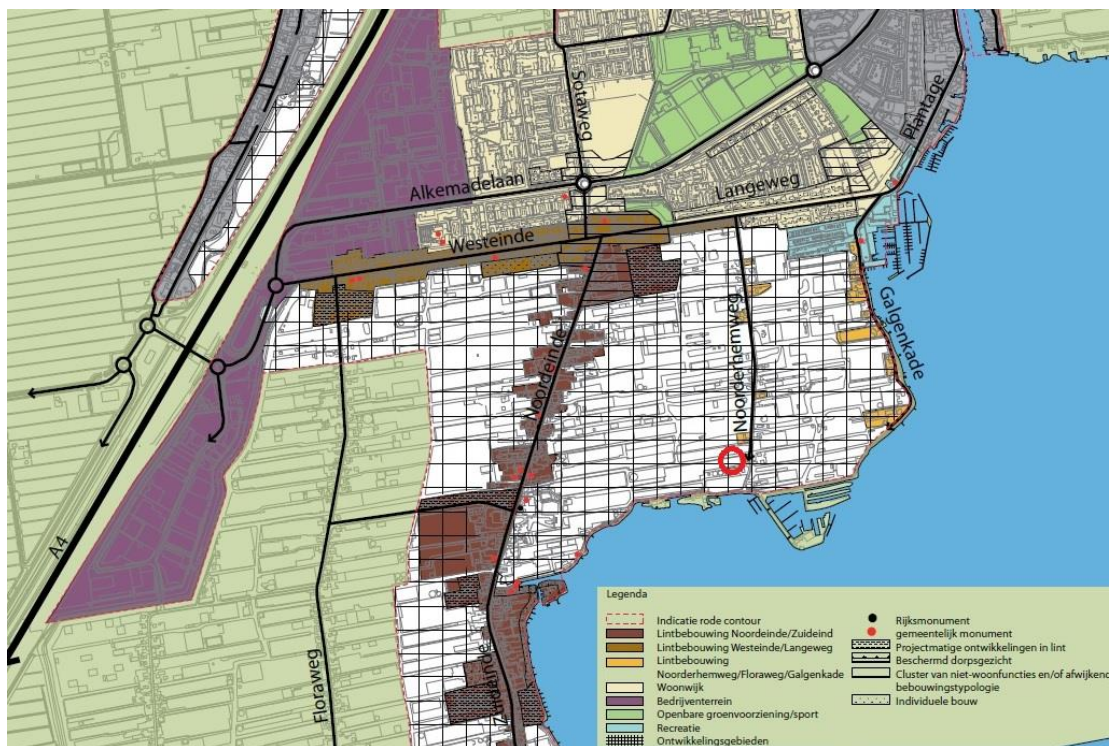
3.4.2 Nota Inbreidingslocaties

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.

De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De beschreven gebiedskenmerken en samenhangende waardeoordelen gelden als basis voor het verdere onderhandelings- en ontwerptraject bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het kader biedt de gemeente enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont de kaart van de kern Roelofarendsveen uit de Nota Inbreidingslocaties.



Kaart Roelofarendsveen (bron: Nota Inbreidingslocaties)

Zoals op voorgaande afbeelding is te zien ligt het plangebied in een ontwikkelingsgebied (Braassemerland). Het plangebied ligt op een perceel achter het lint de Noorderhemweg. Hier is de bebouwingsdichtheid laag en het landschap en de glastuinbouw voeren de boventoon. In de linten komen vrijwel alleen vrijstaande woningen voor. Deze woningen staan op grote kavels die weer afgewisseld worden met watergangen, open weides en glastuinbouw. Terpachtige constructies zoals in een aantal gevallen toegepast in deze linten zijn niet wenselijk. Het bestaande maaiveld dient gehandhaafd te worden. Naast watergangen komen ook grotere waterplassen voor in het gebied. Deze waterplassen zijn het resultaat van het afgraven van grond ten behoeve van het ophogen van de nog bestaande percelen. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier zoveel als mogelijk op aan, maar sluit tevens aan op de ontwikkeling van Braassemerland.

Het initiatief past binnen de doelstellingen van de Nota inbreidingslocaties.

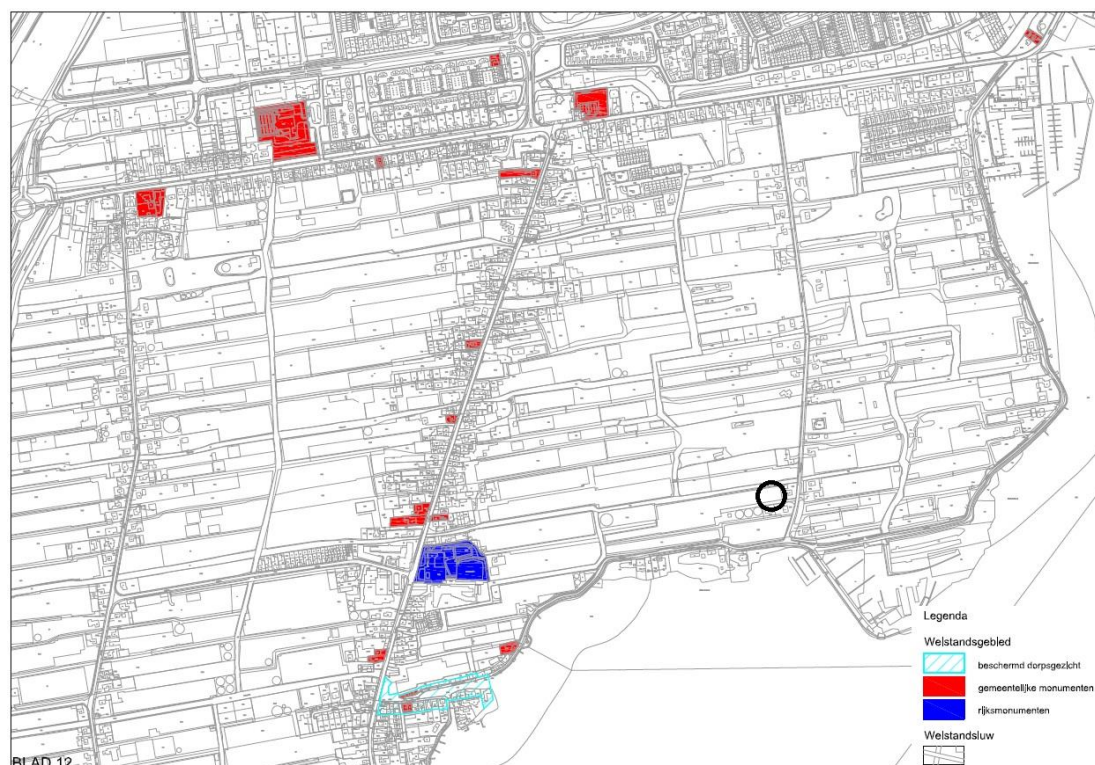
3.4.3 Welstandsnota

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 welstandskaart.

Planspecifiek

Onderstaande afbeelding toont een van de welstandskarten van de gemeente Kaag en Braassem met het plangebied zwart omcirkeld.



Welstandskaat gemeente Kaag en Braassem, plangebied zwart omcirkeld

Het plangebied bevindt zich in welstandsluw gebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht en er zijn geen gemeentelijke- of rijksmonumenten aanwezig. Vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid worden voor de beoogde ontwikkeling geen nadere voorwaarden gesteld.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zal, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de uitwerkingsregels van het globale bestemmingsplan en past binnen de geldende milieuwetgeving. Hiermee wordt aangetoond dat onderhavig project uitgaat van een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Met de voorliggende ontwikkeling worden een zeer beperkt aantal van 7 woningen gerealiseerd. Daarnaast beschikken de gronden van het plangebied in de huidige situatie al over een uit te werken woonbestemming. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Het besluit m.e.r. is niet van toepassing voor het voorliggende project. Er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht en er hoeft geen (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

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

Planspecifiek

De gronden van het plangebied werden voorheen gebruikt voor agrarische (glastuinbouw)activiteiten. Met de beoogde functiewijziging naar wonen vindt er een wijziging naar een strenger bodemgebruik plaats. Derhalve is voor de planlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 15 maart 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen.

- De teeltlaag op de locatie is licht verontreinigd met diverse organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB).
- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 101) zijn lichte verontreinigingen met nikkel, molybdeen, barium en xylenen aangetoond.

Licht verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater worden vaker aangetroffen in tuinbouwgebieden. Als gevolg van een verstoring van het bodemevenwicht door het gebruik van meststoffen kunnen stoffen uit de meststoffen, zoals bijvoorbeeld calcium, andere stoffen verdringen van bodemdeeltjes, waardoor die in het grondwater in verhoogde mate worden teruggevonden. Met name nikkel is daar erg gevoelig voor.

De licht verhoogde concentratie met xylenen in het grondwater kan in verband staan met de verontreiniging met olieproducten in de slootdemping. De concentratie is echter dusdanig laag dat dit naar onze mening geen belemmering vormt de plannen op de locatie.

De aangetoonde verhoogde gehalten aan OCB en zware metalen in de grond en zware metalen en xylenen in het grondwater zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Voor het zuidelijke gedeelte van de planlocatie, ter plaatse van de slootdemping en asfaltverharding, dient een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Dit gedeelte van de planlocatie wordt onderzocht en wanneer nodig gesaneerd na het verwijderen van de asfaltlaag. Gelet op de omvang van het nog te onderzoeken gedeelte van de planlocatie en het feit dat de overige gedeelte van de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik, kan gesteld worden dat het plan financieel haalbaar is. Om ook in het ruimtelijke spoor te kunnen borgen dat nader onderzoek plaatsvindt is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

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

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

Het plangebied is gelegen aan de Noorderhemweg. Andere wegen bevinden zich op enige afstand van het plangebied of er geldt een snelheidsregime van 30 km/u.

In het gemeentelijke Verkeerstructuurplan wordt uitgegaan van de invoering van een 30 km/uur regime voor de Noorderhemweg. Vanuit dit regime geldt voor deze weg geen onderzoeksverplichting op basis van de Wet Geluidhinder. Uitgaande van het nieuwe snelheidsregime is nader onderzoek dus niet noodzakelijk. Desalniettemin dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De Noorderhemweg betreft een doodlopende weg. De weg leidt naar de jachthaven Noorderhem. Enkel in het hoogseizoen, met name in de weekenden, zal er sprake zijn van een verhoogd aantal motorvoertuigbewegingen. De verwachting is dat het aantal motorvoertuigbewegingen over de Noorderhemweg per etmaal de 1.000 niet zal overschrijden. Daarmee is vanuit jurisprudentie gebleken dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in 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 betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (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.

Planspecifiek

Het voorliggende initiatief is een kleinschalige ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) bedragen respectievelijk 17 µg/m³, 9 µg/m³ en 15 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuzonering

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

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour 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 het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van gevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint Noorderhemweg en wordt, gezien de huidige mix van functies (glastuinbouw en wonen), aangemerkt als een gemengd gebied. Hierdoor worden de richtafstanden, met uitzondering van gevaar, met één afstandstap verminderd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse glastuinbouwbedrijven. Glastuinbouwbedrijven beschikken over de milieucategorie 2 met een richtafstand in een gemengd gebied van 10 m. De kassen ten westen van het plangebied worden met de ontwikkeling gesloopt. Daarnaast zijn er kassen aanwezig ten oosten van de Noorderhemweg. Deze kassen bevinden zich op een afstand van ca. 70 m van het plangebied. Daarmee wordt er ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand van 10 m in een gemengd gebied.

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

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare

objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de 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.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

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

Planspecifiek

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Tevens zijn liggen er geen buisleidingen rond het plangebied.

Het plangebied ligt op ca. 1,5 km van de rijksweg A4, deze rijksweg is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarmee is het plangebied in het effectgebied (1 % letaliteit) van de A4 gesitueerd. Vanwege het transport van toxische stoffen van klasse LFT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 km. Voor de bestemmingsplannen 'Floraweg en Geestweg', 'Sotaweg 134 - 150' en 'Bedrijventerreinen A4' heeft de Omgevingsdienst risicoberekeningen voor de A4 uitgevoerd. Het groepsrisico van de A4 in de omgeving van Roelofarendsveen en Oude Wetering ligt onder de oriëntatiewaarde. De beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico beperkt verhogen, de oriëntatiewaarde zal echter niet worden overschreden.

Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

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

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is tot en met 31 december 2016 de Flora- en faunawet van toepassing. Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten.

Planspecifiek

De sloop van de kassen en de herinrichting van het plangebied kan een negatief effect hebben op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, 15 februari 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. 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. Op een afstand van circa 100 meter van de planlocatie is een buizerdnest aanwezig. Om de functionaliteit van het nest te waarborgen moeten sloop werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (1 februari t/m 31 augustus). De sloop van opstallen op het terrein wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeente Kaag en Braasem. De sloop zal plaatsvinden buiten het broedseizoen.

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. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op een afstand van ca. 10,7 m. De afstand tot het Natuurnetwerk Nederland bedraagt ca. 850 m.

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 AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Europees en nationaal 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 WB21 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 water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlakte- 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.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water 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 en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) zijn hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheerplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Hierbij moet gedacht worden aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

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

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

Riolering en afkoppelen

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

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Watertoets

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

Planspecifiek

Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert het beleid dat bij het toevoegen van 500 m² of meer aan verharding gecompenseerd moet worden met oppervlaktewater. In de huidige situatie bestaat het plangebied volledig uit verharding in de vorm van kassen en asfalt. Met de herontwikkeling van het plangebied zal de oppervlakte aan verharding dan ook afnemen. Om die reden is watercompensatie niet noodzakelijk.

De watergang aan de noordzijde van het plangebied blijft behouden. Daarnaast is in de toekomst ten westen van het plangebied een nieuwe watergang beoogd die onderdeel gaat uitmaken van de waterstructuur van Braassemerland.

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen primaire- en regionale waterkeringen aanwezig zijn.

Riolering en afkoppeling

Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de naastgelegen watergangen. Hierbij worden geen uitlogende materialen gebruikt. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie

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

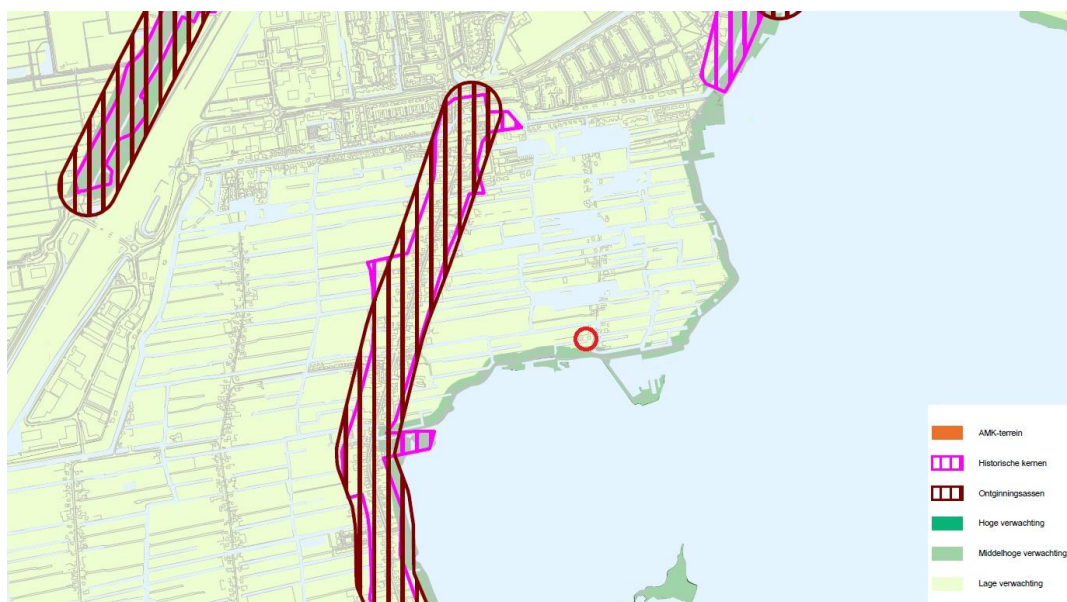
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

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

Planspecifiek

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en is de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze beleidsherziening vastgesteld. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem met het plangebied rood omcirkeld.



Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied rood omcirkeld

Het gemeentelijk archeologisch beleid geeft aan dat er een lage verwachtingskans is binnen het plangebied. Dat houdt in dat er geen onderzoeksplicht is ten aanzien van de betreffende ontwikkeling van twee woningen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van het beoogde plan.

4.9.2 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

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn niet aanwezig.

Gezien het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

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 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De ontwikkeling van de zeven levensloopbestendige woningen brengt een verkeersgeneratie met zich mee. Om de verkeersgeneratie te bepalen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarbij voor de stedelijkheidgraad wordt uitgegaan van 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'.

Een levensloopbestendige woning voor 55-plussers wordt niet specifiek genoemd in de CROW-publicatie 381. Om die reden wordt er voor het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van de categorie 'koop, huis, tussen/hoek'. Voor deze categorie geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,4 voertuigbewegingen per etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt 51,8 voertuigbewegingen per etmaal.

Het plangebied wordt ontsloten met een in-/uitrit langs de woningen aan de Noorderhemweg. Door Goudappel is, in opdracht van de gemeente Kaag en Braassem, onderzocht wat deze planontwikkeling

heeft voor de afwikkeling van verkeer. In het advies van Goudappel (1 december 2021) wordt geconcludeerd dat de toename van het aantal verkeersbewegingen nog passen binnen de maximale wegcapaciteit van de Noorderhemweg. Echter in de toekomst worden meer ontwikkelingen voorzien. Deze toekomstige ontwikkelingen vragen om een verbreding van de Noorderhemweg. De noodzakelijke verbreding zal door de GEM Braassermerland in nauwe afstemming met de gemeente Kaag en Braassem tot stand komen. Door Goudappel is ook onderzocht of er zich problemen voor doen voor de Langeweg. Hier worden geen verkeerskundige problemen verwacht. Het advies van Goudappel maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

4.10.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' 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 locatiemarkers. 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.

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen (2018). Bovengenoemde CROW kencijfers dienen als uitgangspunt voor de nota, waarmee de normen hetzelfde zijn. In de nota wordt echter meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Voorts is een kaart met gebiedsindeling opgenomen. Onderhavig plangebied valt op deze kaart binnen de zone 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen zijn de parkeernormen van de gemeente Kaag en Braassem geraadpleegd. In de Nota Parkeernormen is niet specifiek een norm voor levensloopbestendige woningen voor 55-plussers opgenomen. Voor de levensloopbestendige woningen wordt uitgegaan van de categorie 'Tussenwoning/hoekwoning'. Voor deze categorie geldt in de 'rest bebouwde kom' een minimale parkeernorm van 1,6 en een maximale parkeernorm van 2,4.

Gelet op het autobezit van de beoogde doelgroep voor levensloopbestendige woningen wordt in onderhavig geval uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor de zeven levensloopbestendige woningen bedraagt de totale parkeerbehoefte 13 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer 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.

5.2 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 (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 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 dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- 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).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Tuin

De tuinen van de woningen worden voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, (ontsluitings-)wegen, paden en bermen, parkeervoorzieningen en insteekhavens. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Naast erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn een pergola's toegestaan.

Water

De watergang ten noorden van het plangebied heeft de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor sloten, vaarten (en daarmee gelijk te stellen waterlopen) en waterpartijen. Ten behoeve van de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht zoals duikers, bruggen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Daarnaast zijn onder andere parkeervoorzieningen, wegen en paden, groenvoorzieningen, tuinen en waterlopen toegestaan.

De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte voor de hoofdgebouwen, in dit geval woningen, staat aangegeven op de verbeelding.

Tevens zijn binnen deze bestemming bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen toegestaan.

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. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

Procedure

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de terzieslegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Participatie

De omwonenden zijn door middel van een brief, zoals deze standaard door de gemeente Kaag en Braassem bij akkoord op het principeverzoek wordt meegezonden, op de hoogte gesteld van de plannen. Er zijn geen bezwaren vanuit de buurtbewoners.

7.3 Vooroverleg

De resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro worden in de voorliggende paragraaf of in een separate bijlage samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.4 Zienswijze

Eventuele zienswijzen worden in de voorliggende paragraaf of in een separate bijlage samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.