bestemmingsplan

Kerkstraat 1-2, Oude Wetering

Gemeente Kaag en Braassem

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1884.BPKERKSTRAAT1EN2-VAS1*
Datum:	*27 november 2023*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210555*
Opdrachtgever:	*NU Projectontwikkeling*

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7
2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 13
3 Beleidskader 17
3.1 Nationaal beleid 17
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Regionaal beleid 23
3.4 Gemeentelijk beleid 25
4 Haalbaarheid 29
4.1 Milieueffectrapportage 29
4.2 Milieu 30
4.3 Waterhuishouding 37
4.4 Ecologie 40
4.5 Archeologie 42
4.6 Cultuurhistorie 44
4.7 Ontplofbare Oorlogsresten 44
4.8 Verkeer en parkeren 45
5 Juridische planbeschrijving 49
5.1 Algemeen 49
5.2 Toelichting 49
5.3 Verbeelding 49
5.4 Planregels 49
5.5 Wijze van bestemmen 50
6 Economische uitvoerbaarheid 52
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53
7.1 Algemeen 53
7.2 Participatie 53
7.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro 53
7.4 Zienswijzen 54

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Kerkstraat 1-2 in Oude Wetering, gemeente Kaag en Braassem, 11 koopwoningen te realiseren.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een principeverzoek ingediend (d.d. 3 januari 2022), die per brief (d.d. 26 maart 2022) onder voorwaarden positief is beoordeeld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem. Het initiatief is echter niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oude Wetering'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het midden van het lint Kerstraat/Veerstraat in de kern Oude Wetering. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Alkemade, sectie B, perceel 5608, met een oppervlakte van 2.624 m². De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van wonen en maatschappelijke functies.

Op de onderstaande kaarten is het betreffende plangebied aangegeven:

Globale ligging plangebied rood omcirkeld (bron: Google Maps)

Globale ligging plangebied rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt in het plangebied het bestemmingsplan 'Oude Wetering', vastgesteld door de raad op 29 mei 2017. Daarnaast is er op 15 oktober 2018 een reparatieplan vastgesteld met enkele wijzigingen. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.

Ligging plangebied (rood omkaderd) in vigerende bestemmingsplan 'Oude Wetering' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden binnen het plangebied hebben hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen'. Het gaat hierbij om één bouwvlak, waarbij maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. Daarvan is bepaald dat de goot- en bouwhoogte maximaal resp. 3 en 8 meter mogen bedragen.
Tevens heeft het zuidelijke deel van het plangebied de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie, alsmede voor tuinen ten behoeve van aangrenzende percelen. Hier mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
Een klein noordelijk deel heeft de bestemming 'Water'.

Voor de gronden binnen het plangebied geldt tevens een aantal dubbelbestemmingen. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' geldt voor het oostelijke en zuidwestelijke gedeelte van het plangebied. Hiermee is de bescherming van het dijklichaam gewaarborgd binnen het bestemmingsplan. Ook is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' van kracht; bouwwerken groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm zijn hier niet toegestaan. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'

ter bescherming van het karakteristieke, historische bebouwingsbeeld. Tevens zijn de gronden aan de oostzijde voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg'.

Aangezien de realisatie van het beoogde aantal woningen niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de participatie, de terinzagelegging en het vooroverleg zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het midden van het karakteristieke bouwlint aan de Kerkstraat te Oude Wetering. De locatie ligt aan de weg waar het dorp Oude Wetering ooit gesticht is, op de overgang van de Kerkstraat naar de Veerstraat. Het bebouwingslint Kerkstraat/Veerstraat loopt evenwijdig aan de westzijde van het kanaal 'Oude Wetering' en wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing van één of twee lagen met een eenvoudig zadeldak. De bebouwing aan het lint staat dicht op elkaar. Af en toe geeft een zichtlijn tussen de bebouwing door zicht op de achterliggende tuinen. Aan de oostzijde van het kanaal zijn vrijstaande woningen en bedrijven te zien.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich de Ringsloot. De Ringsloot wordt aan de westzijde deels begrensd door openbaar groen, waardoor deze goed waarneembaar en op enkele plaatsen ook toegankelijk is. Langs de Alkemadelaan bevindt zich eveneens openbaar groen in de vorm van bermen en soms water.

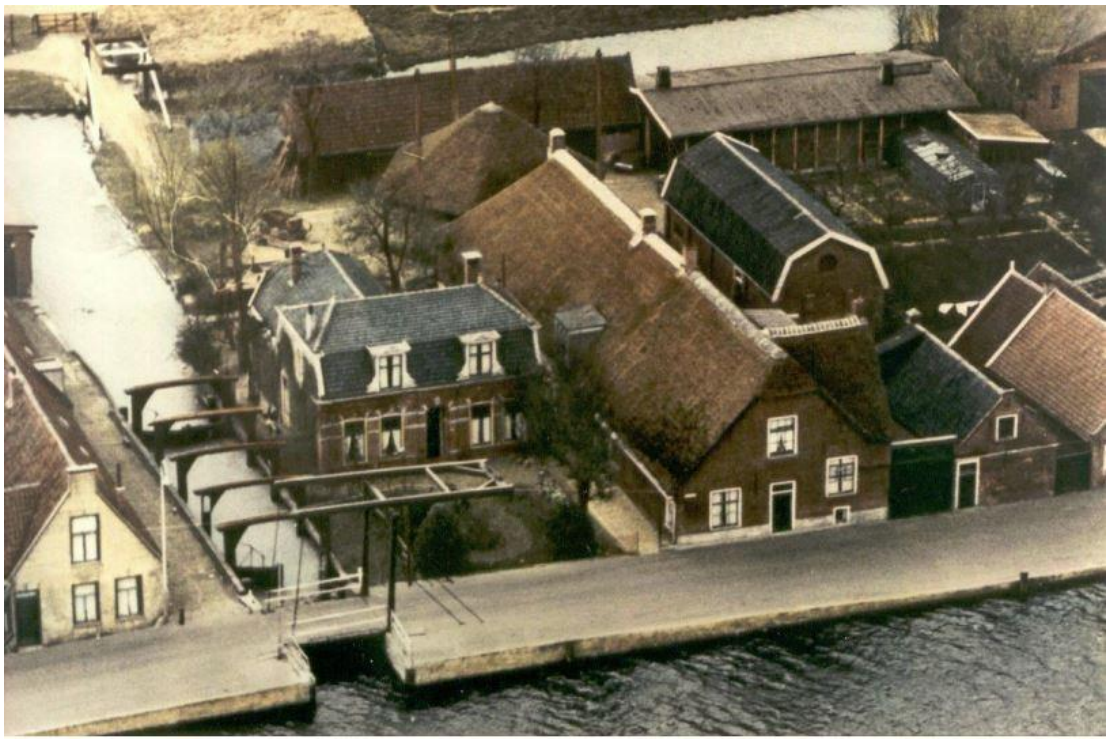
Bebouwingslint tussen de Ringsloot en de Oude Wetering, plangebied rood gekleurd (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw)

Lint en erfbebouwing (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw, 19-04-2023)

De landschappelijke aanleiding voor de scheiding tussen de Kerkstraat en de Veerstraat is nu niet meer zichtbaar, maar van oudsher lag hier een schutsluis tussen de Oude Wetering en de achtergelegen Ringsloot. In 1954 is de schutsluis gedempt en de hefbrug gesloopt.

De locatie betreft het boerenerf aan de noordzijde van de sluis. Dit erf had een eigen brugverbinding (ophaalbrug) over de achtergelegen Ringsloot. De boer kon via de brug zijn schapen en twee paarden op het aangrenzende schapenlandje tussen de Ringsloot en de huidige Alkemadelaan laten grazen. Met de koeien stak hij de weg over naar de Googer polder, die toen nog onbebouwd was.

De oude boerderij bestond uit een woongedeelte aan de straat en een grote (koeien)stal erachter. Achter de stal stond de hooimijt. Aan de ringsloot bevond zich een langgerekte schapenschuur. Erachter was een relatief jonge varkensstal aanwezig, waartegen een kippenhok, een kas en een moestuin waren gebouwd.



Planlocatie begin jaren 50 van de 20e eeuw (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw)

Planlocatie (wit omkaderd) aan het einde van de 20e eeuw met gedempte sluis, boerderij, woonhuis, varkensstal en kippenhok (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw)

Oude bebouwing vlak voor de sloop (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw)

Zoals blijkt uit het voorgaande, is het perceel door de jaren heen bebouwd geweest. De bebouwing is de afgelopen jaren sterk in verval geraakt en is inmiddels op last van de gemeente gesloopt. De eigen ophaalbrug over de Ringsloot verkeerde in een dermate vervallen staat, dat deze reeds is verwijderd. Op het schapenlandje tussen Ringsloot en Alkemadelaan zijn nog restanten van vier (voormalige) silo's en van een ingestorte schuur aanwezig zijn.

De navolgende afbeeldingen tonen de huidige impressies van het plangebied.

Plangebied, zicht vanaf de Kerkstraat (bron: Google Streetview)

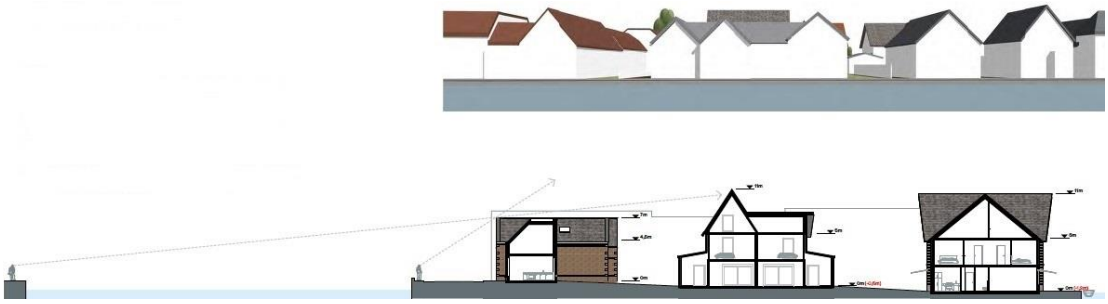
Het plangebied met zicht naar het westen (bron: Blom Ecologie)

Het plangebied met zicht op de Ringsloot en Alkemadelaan (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens op het onbebouwde perceel 11 nieuwe (koop)woningen te ontwikkelen. Het betreft 8 twee-onder-één-kap woningen en 3 tussen-/hoekwoningen, met een duidelijk contrast tussen de bebouwing aan het de straat en de bebouwing op het terrein erachter.

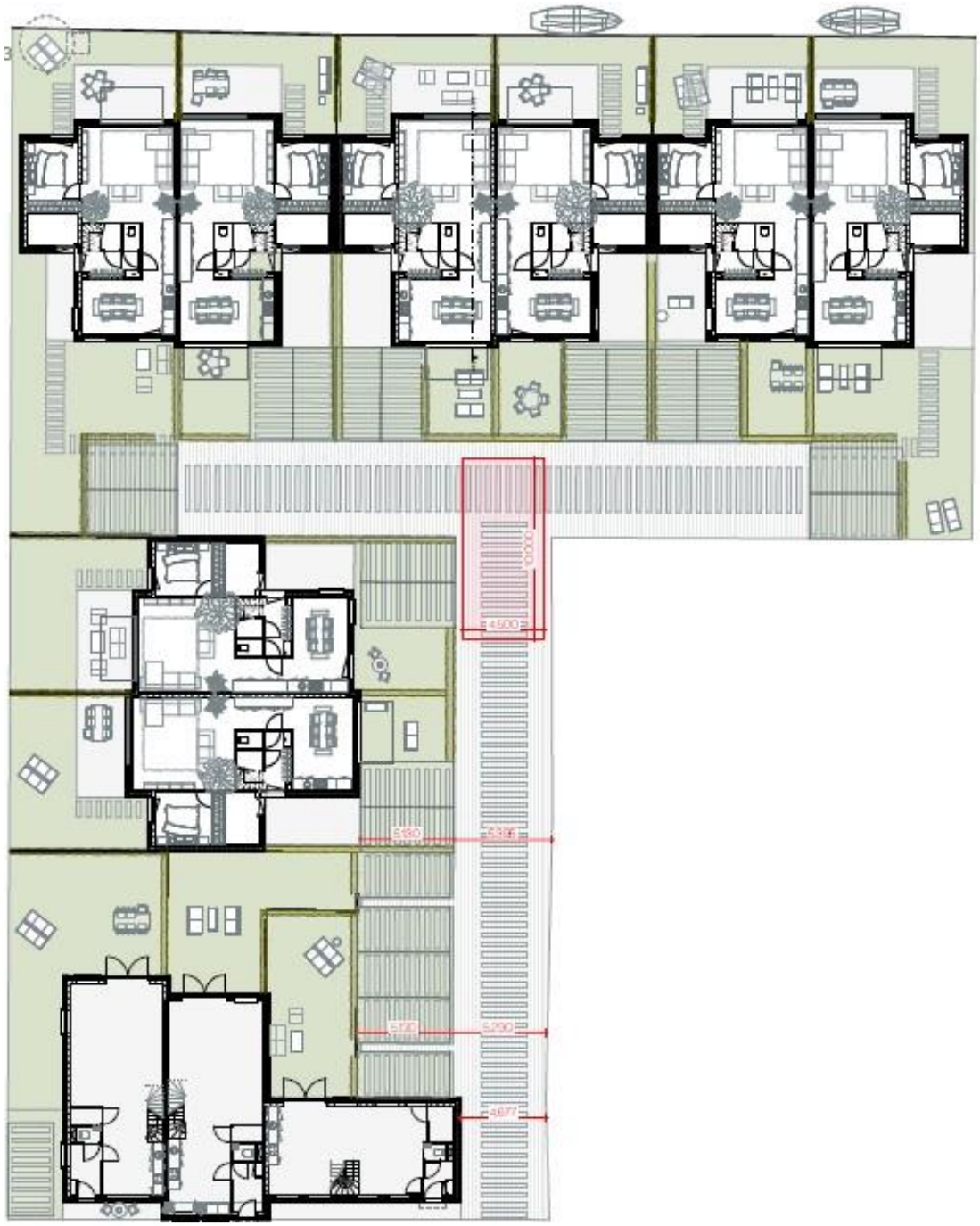
Lint en erfbebouwing nieuwe situatie (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw, september-2023)



Inpassing nieuwe situatie in straatprofiel lintbebouwing en zicht vanaf Kerkstraat/overzijde Oude Wetering (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw, september 2023)

Aan het lint wordt historiserend gebouwd, met drie geschakelde woningen passend in het gevarieerde beeld van het dorpslint. De bebouwing is hier veelal direct aan de straat geplaatst, georiënteerd op de straat en kleinschalig van maat en rijk gedetailleerd. Aan weerszijden van de bebouwing aan het lint bevindt zich een oprit, waarvan één tevens de ontsluiting vormt van het achtererf. De compositie aan het lint ontneemt zo veel mogelijk het zicht naar het achtererf, waardoor de bebouwing achter het lint meer vrijheid heeft qua vormgeving. Op het achtererf worden twee-onder-één-kapwoningen voorgesteld, met aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 7 m, zoals aangegeven op de bouwenvelop. Deze bijbehorende bouwwerken zijn ook in de gevellijn van het hoofdgebouw toegestaan.

De navolgende afbeeldingen tonen de beoogde invulling van het perceel.



Beoogde nieuwe situatie (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw, september 2023)

Impressie bebouwing aan Kerkstraat (boven) en binnenterrein (onder) (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw, september 2023)

Dit project is afgestemd met het hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft verzocht om, nu de (vervallen) ophaalbrug is verwijderd, het aanwezige bruggehoofd te verwijderen. Daarmee wordt de doorgang verbreed en verbeteren de doorstromingsmogelijkheden van de Ringsloot. Overeengekomen is dat in samenhang hiermee een dwarssloot aan de noordrand van het perceel mag worden gedempt.
Ook vanwege de nadruk die de provincie Zuid-Holland momenteel legt op inbreiden binnen bestaand stads- en dorpsgebied is dit een passende ontwikkeling.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Het bebouwingsvoorstel is afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij brief van 25 april 2023 heeft de commissie aangegeven zeer tevreden te zijn over de getoonde volumestudie tijdens het overleg op woensdag 19 april 2023. De commissie ziet de ontwerpen voor de eerste- en tweedelijnsbebouwing met plezier tegemoet.
Vervolgens is een aangepaste versie op 28 september 2023 opnieuw besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In dat verband hebben zij op 3 oktober 2023 aangegeven dat zij met groot genoegen het aangepaste plan van september 2023 hebben bestudeerd en besproken. Hierbij merken zij op dat voldoende elementen in het ontwerp verwerkt zijn om de ogenschijnlijke massaliteit aan de straatzijde (drie woningen aan de Kerkstraat) te doorbreken. Het kan nog verder worden doorbroken wanneer de nok van de langskap die de drie woningen beslaat met de afstand van één of twee dakpannen wordt verlaagd tot onder de nok van de drie dwarskappen. Nadrukkelijk is de wens uitgesproken dat dit in het ontwerp wordt meegenomen.
Verder is de commissie zeer onder de indruk van en blij met de historische verwijzingen in het ontwerp. Tevens merkt de commissie op dat in het ontwerp tegemoet gekomen is aan een eerder advies dat de cultuurhistorische waarden vooral gericht moeten zijn op de Kerkstraat. Ook heeft de commissie aangegeven dat, wanneer op afdoende en gepaste wijze de erfgoedwaarden aan de straatzijde zijn gehonoreerd en gerespecteerd, de ontwerpers zich wat meer vrijheden kunnen permitteren op de achterzijde van het erf, mits voldoende uit het zicht vanaf de Kerkstraat. Ook hierin voelt de commissie zich gehoord en wil zij de bewondering uitspreken voor het ontwerp van de woningen op het achtererf. Het ontwerp van deze woningen sluit goed aan bij het ontwerp van de woningen aan de Kerkstraat. Het vormt een natuurlijk en organisch geheel. Niet alleen op het erf, maar het gehele ontwerp in de bredere ruimtelijke en cultuurhistorische context. De commissie is de mening toegedaan dat het ontwerp niet alleen de erfgoedwaarden maar ook de verdere ruimtelijke cohesie van de Kerkstraat versterkt.

Parkeren
Er worden binnen het plangebied 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. De meeste woningen zijn voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de woningen aan de Kerkstraat wordt tevens voorzien in een strook haaksparkeren aan de toegangsweg binnen het plangebied. In toelichting paragraaf 4.8.2 wordt nader ingegaan op het parkeren.
Alle woningen hebben tevens een opstelruimte voor fietsen in een separate berging.

Voorwaarde sloop
Op het naastgelegen perceel aan de overzijde van de Ringsloot, dat aanvankelijk bij het onderhavige perceel hoorde (kadastraal nummer AKM01B1760), zijn nog enkele restanten van vier (voormalige) silo's en van een ingestorte schuur aanwezig. In het kader van de planvorming voor de beoogde woningen is afgesproken dat deze restanten verwijderd worden. Hiervoor is in het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee veiliggesteld is dat deze verwijderd worden alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van (één van) de woningen wordt afgegeven.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI 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.

3.1.1.1 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. 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, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 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 ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

De 'treden 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. Het voorgenomen initiatief voorziet in 11 woningen. Doordat er nabij het plangebied een stedelijke functie aanwezig is, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1., eerste lid, aanhef en onder i Bro. Daardoor behoeven de 'stappen van de ladder' niet doorlopen te worden.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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 wel 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. Onderhavig plan voorziet niet in hoogbouw hoger dan 146 m NAP. Er is dan ook geen overschrijding van de gestelde toetshoogte. Geconcludeerd kan worden dat het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' geen belemmeringen voor de uitwerking van het plan 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 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor 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 er 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 ontwikkeling van 11 woningen. Met de ontwikkeling dient zorg gedragen te worden voor het behoud van het veengebied en het beperken van de bodemdaling. Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van relatief kleine aard waarbij het veencomplex niet aangetast zal worden.

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Ontwikkelingen dienen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap te behouden en waar mogelijk worden de archeologische waarden herkenbaar gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied bevindt zich in een 'droogmakerijenlandschap (klei en veen)'. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. In sommige gebieden is de (historische) relatie tussen droogmakerij en molengang (toentertijd om diepere plassen droog te malen) nog herkenbaar. Dit zijn bijzondere elementen in het Zuid-Hollandse landschap.

Richtpunten voor droogmakerijen zijn:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of –vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land (klei en veen).
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders (klei en veen).
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten (klei).

De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuren en niet in het landschap. Tevens betreft de ontwikkeling een perceel waar in het verleden bebouwing heeft gestaan. Geconcludeerd wordt dat droogmakerijen niet worden aangetast met de beoogde ontwikkeling.

Laag van de stedelijke occupatie
Op de kaart van de 'Laag van stedelijke occupatie' staat het plangebied aangegeven als 'Stads- en dorpsranden' en 'Steden en dorpen'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tevens dragen ze bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. De beoogde nieuwe woningen zijn passend binnen de karakteristieke kenmerken en identiteit van Oude Wetering en sluiten aan op de bestaande bebouwing aan het lint van de Kerkstraat, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan de karakteristieke kenmerken en de identiteit van de kern. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de 'laag van de stedelijke occupatie'.

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.

Herkenbare waterrijk veen(weide)
Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. De ambitie van de provincie is om het specifieke karakter van de blokverkaveling te handhaven en te versterken door het in stand houden en beleefbaar houden van bestaande sloten en de specifieke blokvorm van de kavels. Aangezien het plangebied tot voor kort bebouwd was, zullen de kwaliteiten van het plangebied verder niet aangetast worden.

Linten blijven linten
Het plangebied ligt aan een lint met bebouwing op of tegen de kade van het boezemwater. Het profiel is vaak asymmetrisch met aan één zijde de ontsluitingsweg. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Nieuwe bebouwing is zeer beperkt mogelijk. Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- Behouden van doorzichten om de kade herkenbaar te houden en de visuele relatie met het achterliggende landschap te handhaven.
- Kavelrichting langwerpig en haaks op de boezemgang.
- Directe ontsluiting van het erf op het lint.

- Soms liggen er agrarische erven aan de achterkant van het lint; zogenaamde tweedelijnsbebouwing. Hier is uitbreiding mogelijk, mits het dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf en de ontwikkeling een directe functionele relatie heeft met het landschap.

Met de ontwikkeling blijven de karakteristieken van het lint zoveel als mogelijk behouden. In toelichting paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling en de bij het lint passende architectuur en herstructurering. Geconcludeerd kan worden dat de ligging aan een veenlint geen belemmeringen met zich meebrengt voor de beoogde ontwikkeling.

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 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.

Planspecifiek
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 3.1.2 ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan 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.

Vrijwaringszone provinciale vaarwegen
In artikel 6.19 van de Omgevingsverordening is bepaald dat '*een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een vrijwaringszone van een vaarweg in beheer bij de provincie is gelegen, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:*

a. *de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;*
b. *het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;*
c. *de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en*
d. *het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.'*

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de vrijwaringszone van een provinciale vaarweg. Als gevolg van het voorgenomen plan ontstaan er geen belemmeringen met betrekking tot zicht en contact voor de scheepvaart (voorwaarden a en b). Het plangebied ligt in het uiterste westelijke deel van de vrijwaringzone, op een relatief grote afstand tot de vaarroute (Oude Wetering) waarvoor deze vrijwaringszone is bedoeld. Het toevoegen van bebouwing op deze locatie, in aansluiting op de bestaande bebouwing in de omgeving, belemmert de scheepvaart niet voor wat betreft zicht en contact.

Regionale waterkeringen
Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de kernzone en beschermingszone van een regionale waterkering. Hier wordt op ingegaan in toelichting paragraaf 4.3.

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Kaag maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeente gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

De Regionale Structuurvisie geeft de grote lijnen weer van de door gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk

de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

In deze Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

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

Planspecifiek
Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten a, c en e en past binnen deze kernbeslissingen. Met de realisatie van woningen wordt een bijdrage geleverd aan het concentreren van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee de druk op het landschap (Groene Hart) afneemt.

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 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
De beoogde ontwikkeling van 11 koopwoningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Specifiek voor de gemeente Kaag en Braassem bestaat er een behoefte van 940 woningen in het type 'luxe woonwijk, dorps, landelijk'. Deze behoefte komt in de gemeente Kaag en Braassem volledig voor rekening van een dorps woonmilieu. Voorliggend plan maakt riante geschakelde woningen in een dorpse omgeving mogelijk, waarmee wordt aangesloten op de specifieke behoefte aan dit type woningen. Het voorgenomen plan maakt de realisatie van 11 koopwoningen mogelijk, wat een positieve invloed heeft op de keuzes 2, 4, 5 en 7 en waarmee een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt wordt geleverd.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in kwalitatieve en kwantitatieve zin bijdraagt aan de regionale woningbehoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 24 januari 2022 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 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.

Dorpsperspectief Roelofarendsveen/Oude Wetering
Tevens is er voor Roelofarendsveen en Oude Wetering een dorpsperspectief opgenomen. Deze twee kernen zijn feitelijk aan elkaar gegroeid en vormen samen het meest verstedelijkte gebied van de gemeente. Er is ruimte voor gemeentelijke voorzieningen, detailhandel en horeca. De komende jaren vinden er verschillende inbreidingsinitiatieven en herontwikkelingen binnen deze kernen plaats, waarvan de meest ingrijpende ontwikkeling het woningbouwproject Braassemerland is.

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, zoals bij onderhavige ontwikkeling het geval is. De kern Roelofarendsveen/Oude Wetering valt onder centrum dorps. De Kerkstraat in Oude Wetering is aangemerkt als karakteristiek gebied (voorheen beschermd dorpsgezicht).

Daarnaast is klimaatadaptatie een belangrijk thema binnen dit gebiedstype. Het toevoegen van verharding kan overlast veroorzaken bij extreem weer. Initiatiefnemer is met het oog hier op voornemens om de mogelijkheden te onderzoeken om de toegangswegen op eigen terrein te voorzien van waterdoorlatende

verhardingen (al dan niet met waterbuffers). Daarbij zal worden onderzocht in hoeverre in de koopaktes van de toekomstige kopers wordt opgenomen dat de tuinen slechts voor een bepaald percentage verhard mogen worden.

De ligging van Oude Wetering is midden in de Randstad, maar ook in het Groene hart. Oude Wetering is een typisch lintdorp dat van oudsher op de waterkering langs het kanaal werd aangelegd. In de zomermaanden trekt de watersport op het Braassemermeer veel bezoekers, waardoor de economie weer opleeft.

Het realiseren van de 11 woningen levert een bijdrage aan de woningmarkt binnen de kern Oude Wetering en de gemeente Kaag en Braassem. Het onderhavige initiatief voorziet in een woonmilieu dat te typeren is als 'dorps/landelijk'. Er is een aannemelijke behoefte aan dergelijke woningen. Er wordt met het onderhavige initiatief niet voorzien in 30% sociale woningbouw, zoals beoogd binnen het gemeentelijke beleid. Om die reden is een bijdrage verschuldigd aan het fonds voor sociale woningbouw (bestemmingsplanreserves). De beoogde bebouwing zal passend zijn bij het karakter van de omgeving. Vanaf de Kerkstraat zal de bebouwing passend ogen in het bestaande lint. Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

3.4.2 Duurzaamheidsagenda 2016-2020

In april 2016 is de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 vastgesteld. Aandacht voor duurzaamheid is nodig voor een aantrekkelijke en leefbare gemeente. De agenda geeft een overzicht van acties en bevat voorstellen voor projecten die bijdragen aan duurzaamheid. De gemeente Kaag en Braassem stelt hierin twee ambities centraal.

Eerste ambitie: samenwerken aan en communiceren over duurzaamheid
De gemeente heeft de ambitie om in de nieuwe beleidsperiode vooral als partner samen te werken met andere partijen aan lokale projecten op het gebied van duurzaamheid. De gemeente gaat duurzame initiatieven uit de samenleving actief ondersteunen. Om deze ambitie te bereiken wordt de samenwerking gezocht met het Duurzaamheidsplatform Kaag en Braassem. Dit platform bestaat uit geïnteresseerde inwoners, bedrijven en organisaties die kennis en ervaring hebben met duurzaamheidsonderwerpen. Het Duurzaamheidsplatform heeft een adviserende rol en zal daarnaast projecten en acties in gang zetten in de gemeente Kaag en Braassem.

Tweede ambitie: Energie, mobiliteit, circulaire economie, water en groen en de gemeentelijke organisatie
De tweede ambitie van de gemeente gaat in op maatregelen voor een duurzamere gemeente. Inhoudelijk zijn de prioriteiten energie, mobiliteit, circulaire economie (afval), water en groen en het verduurzamen van de gemeentelijke organisatie. Aan iedere prioriteit zijn concrete maatregelen gekoppeld om de ambitie richting te geven.

Planspecifiek
In de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 wordt gestuurd op 'energiebewust gedrag' bij zowel grote als kleinschalige ontwikkelingen. Bij de verdere uitwerkingen wordt rekening gehouden met de ambities uit deze agenda. Hierbij geldt dat de nieuwbouw zal voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zoals deze vanaf 1 januari 2021 van kracht zijn. Verder worden de woningen gasloos gerealiseerd. Daarbij zal onderzocht worden in hoeverre er bij de bouw gebruik kan worden gemaakt van duurzame, circulaire materialen.

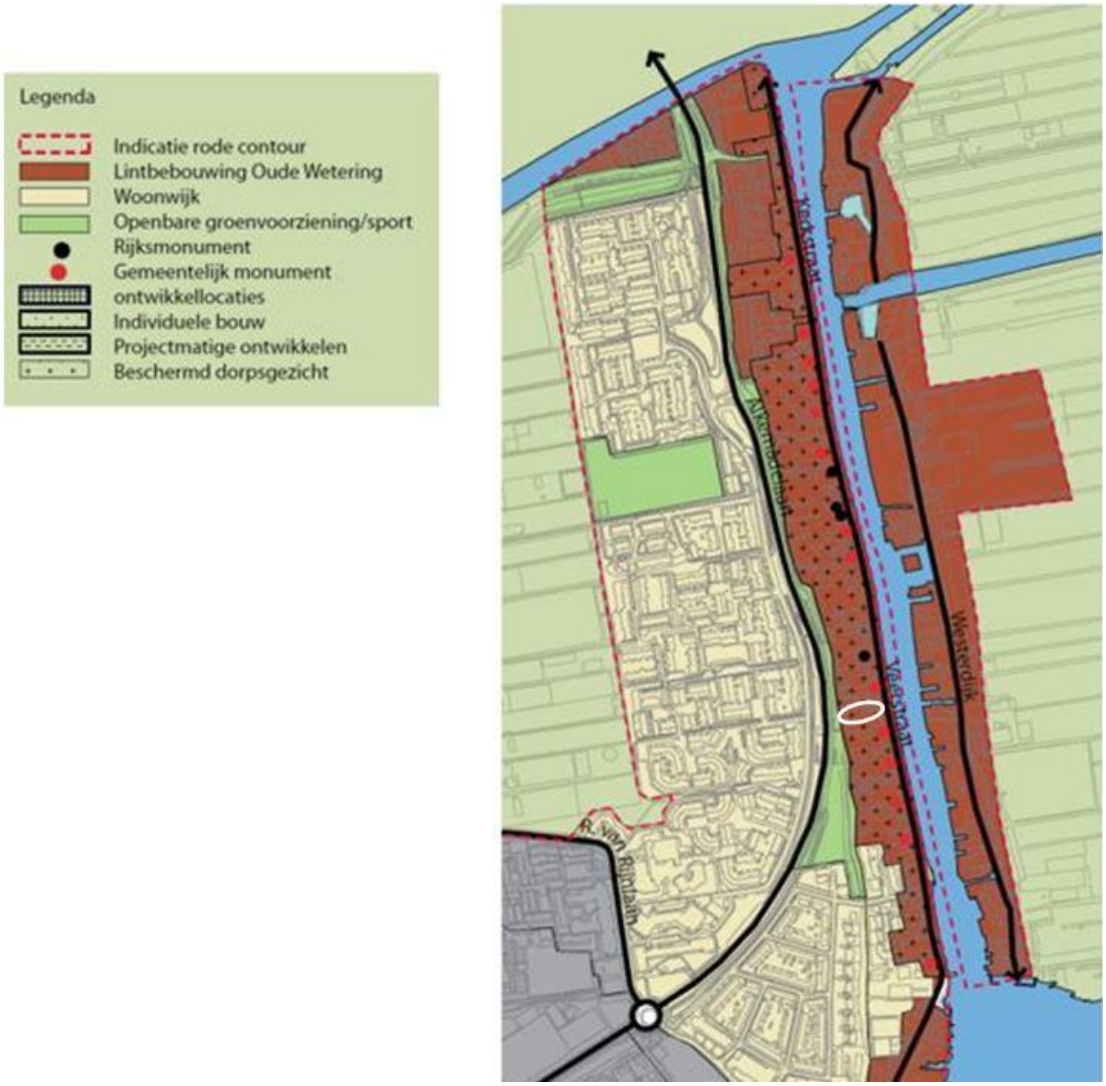
3.4.3 Nota Inbreidingslocaties

Op 7 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld. 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
Het plangebied is gelegen in het midden van het lint Kerkstraat/Veerstraat, zoals zichtbaar op navolgende afbeelding



Uitsnede visiekaart Nota Inbreidingslocaties, planlocatie wit omcirkeld (bron: gemeente Kaag en Braassem)

De grotendeels aaneengesloten lintbebouwing aan de Kerkstraat en Veerstraat heeft de vorm van een traditionele dijknederzetting behouden en is geheel aangewezen als beschermd dorpsgezicht, wat inhoudt dat de gemeente streeft naar behoud van het bestaande karakter en kwaliteiten. Maatwerk is hierbij noodzakelijk. Deze nota geeft daarom voor dit gedeelte van Oude Wetering geen specifieke richtlijnen voor kleinschalige inbreidingsverzoeken. Wel zijn er voor dit gebied in het kader van het bestemmingsplan richtlijnen opgesteld voor tweedelijnsbebouwing. Deze richtlijnen vormen echter geen onderdeel van deze

Nota Inbreidingslocaties en zijn ook komen te vervallen met de komst van een nieuw bestemmingsplan voor Oude Wetering.

Richtlijnen tweedelijnsbebouwing
Er is desalniettemin in het ontwerp zoveel mogelijk met de richtlijnen voor tweedelijnsbebouwing rekening gehouden. Dat betreft richtlijnen voor woningtype, plaatsing, bouwmassa, oppervlakten en afstanden, naast eisen ten aanzien van welstand en milieuaspecten. Zo wordt er onder andere vanuit gegaan dat de bouw van woningen achter op percelen uitsluitend is toegestaan, als in het eerste bebouwingslint al een woning staat en dat is hier het geval. Tevens wordt bijvoorbeeld een gezamenlijke ontsluiting van meerdere percelen aanbevolen. Het voorliggende initiatief gaat uit van een centrale ontsluiting op de Kerkstraat. Gesteld kan worden dat het perceel op een verantwoorde wijze wordt ingevuld in relatie tot de richtlijnen.

Conclusie
Voorliggend plan zoekt de aansluiting met het historische lint en met de kenmerkende opbouw aan de Kerkstraat/Veerstraat, waarbij de woningen achter op het perceel een eigen domein en ensemble vormen. De herstructurering levert een bijdrage aan de beleving van deze historische structuur. Hiermee is het initiatief in lijn met de Nota Inbreidingslocaties.

4 Haalbaarheid

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

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
Gelet op de beperkte omvang van het plan is, mede gelet op jurisprudentie, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het Besluit m.e.r. is daarmee niet van toepassing. Het opstellen van een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit is daarom niet aan de orde.

4.2 Milieu

4.2.1 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. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Met behulp van dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek
De Omgevingsdienst West-Holland heeft in haar advies van 9 februari 2023 (kenmerk D2023-025896) aangegeven dat van de onderhavige planlocatie verschillende onderzoeken bekend zijn (historische informatie bodemkwaliteit).
Van het oostelijke deel van de planlocatie is de volgende informatie bekend:

- Verkennend bodemonderzoek (Anteagroup, kenmerk 271776-10, d.d. 30 oktober 2014).
- BUS-melding (Anteagroup, d.d. 12 november 2014).
- BUS-evaluatie (Anteagroup, d.d. 21 maart 2017).
- Instemming BUS sanering (brief met kenmerk 2017041846, d.d. 7 april 2017).

Van het westelijke deel van de planlocatie is de volgende informatie bekend:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek (Van der Poel Milieu Advies, kenmerk 2015.040, d.d. 1 februari 2015)
- Nader onderzoek (Van der Poel Milieu Advies, kenmerk 2015(ao).040, d.d. 22 april 2015).
- Aanvullend onderzoek (APS Milieu, kenmerk R16-B208, d.d. 1 maart 2016)
- Nader- en aanvullend bodemonderzoek (APS Milieu BV, kenmerk R16-B485, d.d. 1 juni 2016).

Bodemonderzoeken 2022
Er is recent nog onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied: 'Verkennend bodemonderzoek' (Mol Ingenieursbureau, kenmerk A7784-VBO, d.d. 5 september 2022). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond ter plaatse van boring 3 is sterk verontreinigd met lood. De omvang van de verontreiniging is nog niet voldoende vastgesteld.
- De ondergrond is niet tot licht verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- In dit onderzoek zijn de resultaten van de onderzoeken uit 2014 niet meegenomen. Met het onderzoek uit 2014 is een verontreiniging met zink in de bovengrond aangetroffen, waarvan de omvang nog niet was vastgesteld. Ter plaatse van deze verontreiniging is met het onderzoek d.d. 5 september 2022 geen aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Vervolgens is 'Nader onderzoek' (Mol Ingenieursbureau, kenmerk A7784-NBO, d.d. 6 september 2022) uitgevoerd. Met dit onderzoek is de mate van verontreiniging met lood in de bovengrond rondom boring 3 voldoende vastgesteld. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met een omvang van circa 80 m^3. Naar aanleiding hiervan is 'Nader onderzoek asbest in bodem' (Mol- Ingenieursbureau, kenmerk A7784-NAIG, d.d. 9 september 2022) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem maximaal licht verontreinigd is met asbest (de gemeten gehalten overschrijden de interventiewaarden niet). Op 21 november 2022 heeft de Omgevingsdienst West-Holland per brief (kenmerk D2022-125392) ingestemd met de BUS-melding d.d. 17 november 2022 voor het verwijderen van de verontreiniging met lood in de bovengrond rondom boring 3.

Conclusie
De resultaten van alle uitgevoerde bodemonderzoeken geven aanleiding tot aanvullend bodemonderzoek naar de omvang van de aangetroffen verontreiniging met zink in de bovengrond ter plaatse van het onderzoek d.d. 30 oktober 2014. Dit onderzoek wordt nog uitgevoerd.

4.2.2 Luchtkwaliteit

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030.
In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (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.

In 2021 is gebleken dat NO_2 en fijnstof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ op 21 september 2021 verlaagt naar respectievelijk 10, 15 en 5 µg/m³. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd. Als voldaan wordt aan de advieswaarden, zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk 15 µg/m³, 8 µg/m³ en 13 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Er wordt overigens niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

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.

Planspecifiek
Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Doordat er met voorliggend plan de realisatie van woningen wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder belemmeringen vormt voor de ontwikkelingen.

Wegverkeerslawaai
De planlocatie wordt ontsloten via de Kerkstraat aan de oostzijde. Daarbij liggen de beoogde woningen binnen de sfeer van de Alkemadelaan, wat een geluidgezoneerde weg betreft. Derhalve is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd door KuiperCompagnons (621.158.80, d.d. 5 oktober 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

Bijlage 3: Berekeningsresultaten wegverkeerslawaai Alkemadelaan
De resultaten zijn gereduceerd ex artikel 110g Wgh

Berekeningsresultaten wegverkeerslawaai planlocatie (bron: KuiperCompagnons, d.d. 5 oktober 2022)

Uit de resultaten voor de Alkemadelaan blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de westgevels van de zes woningen langs de Alkemadelaan, tot maximaal 57 dB. Een overschrijding van

de voorkeursgrenswaarde is daarnaast aan de orde op de zijgevels van deze woningen. Op de zijgevels wordt een waarde van maximaal 54 dB bereikt. Op de overige gevels en woningen wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de route Kerkstraat/Veerstraat is maximaal 55 dB. Omdat de route een 30 km/uur weg betreft is het aanvragen van hogere waarden niet mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit wel getoetst aan het gemeentelijke hogere waardenbeleid.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB op de woningen langs de Alkemadelaan. Deze geluidbelasting wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de Alkemadelaan. Aangezien de Kerkstraat/Veerstraat aan de andere kant van het plan is gelegen vindt er op geen enkele woning een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats door beide wegen zodat geen sprake is van cumulatie van geluid.

In het kader van het bestemmingsplan moet een hogere waarde procedure worden opgestart. Daarvoor moet een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde worden opgesteld. Dit ontwerpbesluit dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. De hogere waarden moeten zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Toetsing hogere waardenbeleid wegverkeer
Uit de toetsing aan de voorwaarden uit het gemeentelijke hogere waardenbeleid kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de algemene voorwaarde dat een hogere waarde slechts kan worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Verder beschikken alle woningen over tenminste één geluidluwe zijde en over een buitenruimte aan de geluidluwe zijde. Bij nadere uitwerking van het plan dient er rekening mee te worden gehouden dat de verblijfsruimtes zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijden gerealiseerd worden.

Daarnaast zijn specifieke criteria van toepassing om de hogere waarden vast te stellen. Zo is een akoestische compensatie vereist. De wijze waarop dit wordt ingevuld wordt in het kader van de aanvraag om Omgevingsvergunningen aangegeven en beoordeeld.

Spoorweglawaai
De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op ca. 1,5 km afstand. Vanwege deze ruime afstand zijn er geen belemmeringen wat betreft geluid van het spoor te verwachten.

Industrielawaai
In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel is geluid van omliggende bedrijven nog steeds van belang in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.2.4.

Conclusie
De bepalingen van de Wet geluidhinder vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan, waarbij hogere waarden vastgesteld dienen te worden. De in dit verband te stellen voorwaarden zijn ook als een voorwaardelijke verplichting aan de regels toegevoegd.

4.2.4 Milieuzonering

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

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

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 (editie 2009) is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

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

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de kern Oude Wetering. In de omgeving van het plangebied zijn met name woningen en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het plangebied wordt door deze mix aan functies aangemerkt als 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één stap kunnen worden verlaagd. Aan de overzijde van de Oude Wetering is een (voormalig) industriegebied gelegen, met voornamelijk categorie 2-bedrijven en met enkele bedrijven met zwaardere categorieën. Deze liggen allen op voldoende afstand van de planlocatie. Dat geldt ook voor een detailhandelsfunctie aan de Kerkstraat en de oefentherapieruimte op het aangrenzende perceel. Op de overige activiteiten op het aangrenzende perceel Veerstraat 1 wordt hieronder nader ingegaan.

Veerstraat 1

Op het naastgelegen perceel Veerstraat 1 is een metaalbewerker gevestigd (Beuk Kunst & Constructie). Dit is een categorie 2-bedrijf dat een melding in het kader van het Activiteitenbesluit heeft ingediend. In het geldende bestemmingsplan 'Oude Wetering' is het bestemd als 'Wonen' en valt het onder een 'aan huis verbonden beroep', dat als volgt wordt omschreven: *'de uitoefening van een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is.'*

Derhalve kan op voorhand worden aangenomen dat de bijbehorende activiteiten en werkzaamheden van kleinschalige aard zijn en in een woonomgeving uitgevoerd kunnen worden. Bovendien heeft de werkplaats een dichte gevel aan de noordzijde, waardoor het gegenereerde geluid niet gericht is op de planlocatie. Om aan te tonen of een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en of het betreffende bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering door de komst van de woningen, is desondanks akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, rapport d.d. 24 januari 2023): zie bijlagen bij toelichting, bijlage 4. Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- metaal- en houtbewerkingen in de werkplaats;
- aan- en afvoer van materialen en gereed product.

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ ten gevolge van alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten 1 – 6 bij de nieuwe woningen hooguit 32 dB(A) overdag. Daarmee wordt de richtwaarde voor de geluidbelasting op woningen van 50 dB(A) in 'gemengd gebied' niet overschreden. Het geluid van het bedrijf zal worden gemaskeerd door het omgevingsgeluid. De maximale geluidniveaus L_{Amax} ten gevolge van de heftruckbewegingen (hooguit 1 x per dag) bedragen in de immissiepunten bij de nieuwe woningen hooguit 65 dB(A) overdag. Daarmee worden de richtwaarden van 70 dB(A) in 'gemengd gebied' niet overschreden.

Voor de onderzochte activiteit, een werkplaats (cat. 3.2), geldt een richtafstand in dit gebied van 50 m uitgaande van een omgeving 'gemengd gebied' en van 100 m uitgaande van' rustige woonwijk'.

De richtwaarden voor de langtijdgemiddeld en maximale geluidniveaus worden bij de nieuwe woningen niet overschreden. Er is bij de nieuwe woningen dus sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien wordt het bedrijf niet beperkt in de bedrijfsvoering; aan de eisen uit het Activiteitenbesluit kan ruimschoots worden voldaan.

De 50-dB(A)-contour ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting ligt op minder dan 2 m van de wegas. De geluidbelasting op de woningen langs de weg – binnen de invloedssfeer van het bedrijf - ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Gezien de bouwkundige staat van de woningen kan worden uitgegaan van een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB(A), waarmee de binnenniveaus van de woningen aan de wettelijke eis van 35 dB(A) kunnen voldoen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

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

Planspecifiek
Om te bepalen welke risico's er op het gebied van externe veiligheid optreden is de risicokaart geraadpleegd:

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

Transport gevaarlijke stoffen
Op een afstand van ca. 1,4 km ten westen van het plangebied is de rijksweg A4 gelegen. De A4 is een weg waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd, vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 km. Er geldt een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 m en een groepsrisicocontour 10^{-7} van 65 m. Een risicoberekening is echter niet verplicht gezien de ruime afstand tot de A4. 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.

Inrichtingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook worden er met onderhavig initiatief geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen
Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

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

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met 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 Water Programma.

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.

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

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland
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 voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. 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.

Hemelwater
Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

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
Een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient volgens de regels van het hoogheemraadschap van Rijnland in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt

bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Onderstaande afbeelding en tabel toont de verhardingsbalans van de beoogde ontwikkeling.

	oppervlakte (in m²)
bestaande situatie	
bebouwd	967,0
groen	1.630,2
water	28,8
totaal verhard	**967,0**
toekomstige situatie	
bebouwd	982,7
groen	1.615,0
water	28,3
totaal verhard	**982,7**
benodigde watercompensatie	
verhardingstoename	**+ 15,7**
watercompensatie (> 500 m² verhardingstoename)	n.v.t.

Verhardingsbalans bestaand en gewijzigd (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw, d.d. 12-10-2022)

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de toename aan verharding neerkomt op 982,7 - 967,0 = 15,7 m². Een toename van verharding minder dan 500 m² houdt in dat niet gecompenseerd hoeft te worden.

Het toevoegen en dempen van oppervlaktewater is afgestemd met het hoogheemraadschap van Rijnland. Het aanwezige bruggehoofd in de Ringsloot wordt namelijk verwijderd, wat ten goede komt aan de doorstroming van de Ringsloot. Overeengekomen is dat in samenhang hiermee een dwarssloot aan de noordrand van het perceel mag worden gedempt.

Watergangen
De volgende afbeelding toont een fragment van de Legger Regionale Keringen van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Fragment legger hoogheemraadschap van Rijnland (plangebied rood omkaderd)

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat het plangebied binnen de kernzone en beschermingszone ligt van een regionale waterkering. In een dergelijke zone is het verboden om zonder vergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Hiertoe is in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Voor het uitvoeren van handelingen binnen de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering dient de initiatiefnemer instemming te verkrijgen van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterafvoer
Voor afvalwater kan worden aangesloten op de bestaande riolering. Het afvalwatersysteem wordt zodanig vormgegeven dat het hemelwater kan worden afgekoppeld richting het oppervlaktewater.

Conclusie
De wateraspecten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 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 Natuurbeschermingsweg 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 instandhoudingdoelen, 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 hat kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN en vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN dragen 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 oude 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
De beoogde ontwikkeling realiseert 11 woningen op een braakliggend perceel. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna, beschermde gebieden en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. In dit kader is een oriënterend onderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie, 2022-0679, d.d. 24 juni 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Soortenbescherming
Uit het oriënterend onderzoek is naar voren gekomen dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde en/of kwetsbare soorten. Er dienen wel enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Zo is het van belang dat lichtuitstraling naar de ten westen van het plangebied gelegen sloot en de ten oosten van het plangebied gelegen Oude Wetering, als mogelijke onderdelen van essentieel foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen, wordt voorkomen: bij de verdere uitwerkingen wordt hiermee rekening gehouden.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Nieuwkoopse Plassen en De Haeck) bevindt zich op een afstand van ruim 11 km. Gelet op de aard en omvang van het initiatief is van externe werking op de omliggende gebieden geen sprake.

Stikstofdepositie
Zekerheidshalve is er een AERIUS-berekening uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 1 februari 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). Uit de rekenresultaten met AERIUS Calculator 2022 volgt dat er in zowel de gebruiksfase als de bouwfase van de beoogde ontwikkeling sprake is van een bijdrage van de stikstofdepositie (afgerond op 2 decimalen) van maximaal 0,00 mol/ha/jr ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve kunnen inzake stikstofdepositie significante negatieve effecten worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling en er is inzake stikstofdepositie geen sprake van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningsplicht geldt.

Conclusie
Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering ondervindt van het aspect ecologie.
Er dient rekening te worden gehouden met de Algemene zorgplicht. In dat verband zijn er de volgende te treffen maatregelen:

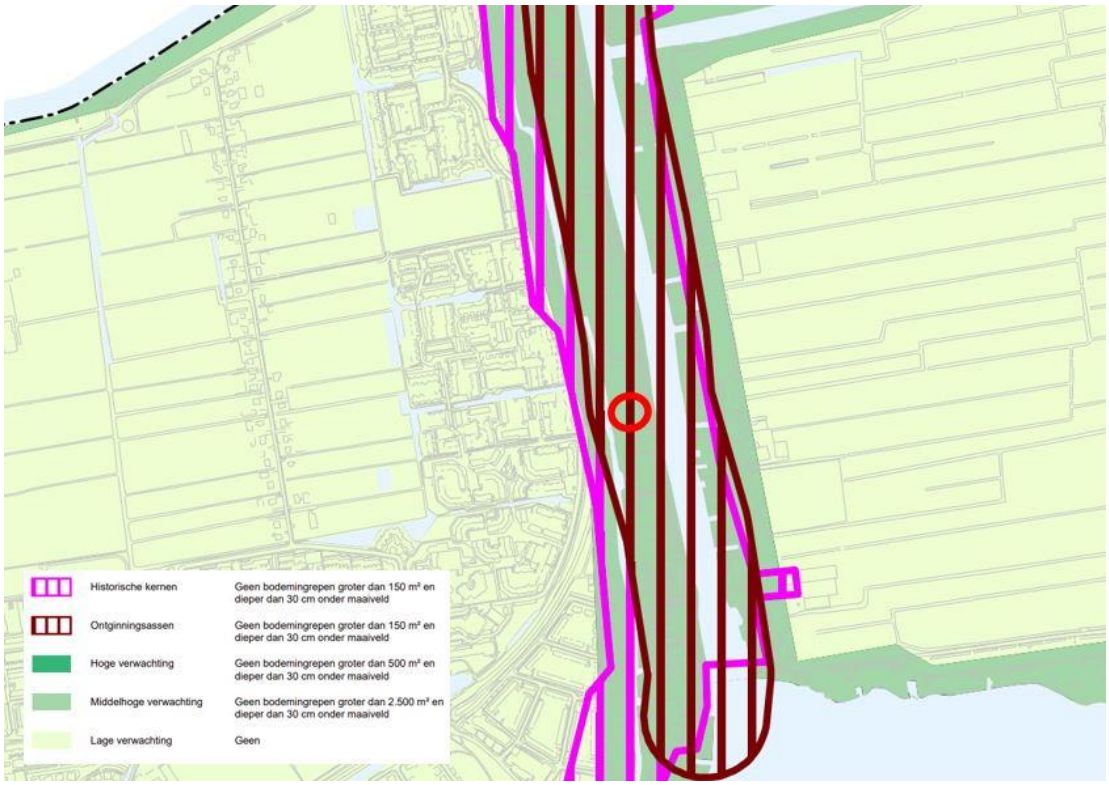
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Tevens dient lichtuitstraling richting de watergangen voorkomen te worden.
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van een ter zake deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

4.5 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 de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze herziening van het beleid vastgesteld.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, plangebied rood omcirkeld

Uit de archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een historische kern en historische ontginningsas. De aanwijzing brengt een nadere onderzoeksverplichting met zich mee voor bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Er is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Transect, rapport 3866, d.d. 8 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Aan de hand van de resultaten van het veldonderzoek kan worden vastgesteld dat het plangebied een middelhoge – hoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van nederzettingsresten en sporen van erfinrichting uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd heeft. Uit de boringen blijkt dat deze zich waarschijnlijk bevinden vanaf een diepte van circa 70 cm -Mv, diepte van het ophogingspakket, en samenhangen met de historische bebouwing van Oude Wetering. Deze verwachting geldt alleen voor de voorheen onbebouwde delen van het plangebied. Er geldt een lage verwachting voor de eerder bebouwde delen van het plangebied.

Conclusie

Uit het archeologische onderzoek blijkt dat het zuidelijke deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Derhalve wordt geadviseerd om te voldoen aan eisen van archeologievriendelijk bouwen. In dit geval houdt dat o.a. in dat men rekening houdt met een 30 cm-bufferzone tussen de aanbevolen diepte van de bodemingrepen en de verwachte archeologische vindplaats (behoud vanaf 30 cm -Mv (huidig), circa 0,5 m -NAP in het oosten en 1,3 m -NAP in het westen) en dat de heipalen minstens 4 meter van elkaar af worden geplaatst. Een dergelijk bouwplan zal eveneens goedgekeurd moeten worden door de bevoegde overheid (de gemeente Kaag en Braassem). Indien toekomstige plannen de bovengenoemde diepte overschrijden wordt in het rapport aanbevolen om proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling. Om dat zeker te stellen wordt de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

4.6 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen binnen het een karakteristiek gebied (voorheen: beschermd dorpsgezicht). De bescherming van het dorpsgezicht is gewaarborgd binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Hierin is vastgelegd dat het slopen van bebouwing enkel is toegestaan mits er een omgevingsvergunning wordt verleend. De bebouwing in het plangebied was sterk in verval geraakt en is inmiddels op last van de gemeente gesloopt. Voorts wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan het beleven van de historische lintstructuur. Met de beoogde ontwikkeling wordt de karakteristieke uitstraling van het lint behouden. De architectuur sluit in situering, oriëntatie en vormgeving goed aan op de omgeving. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale waarden aantast.

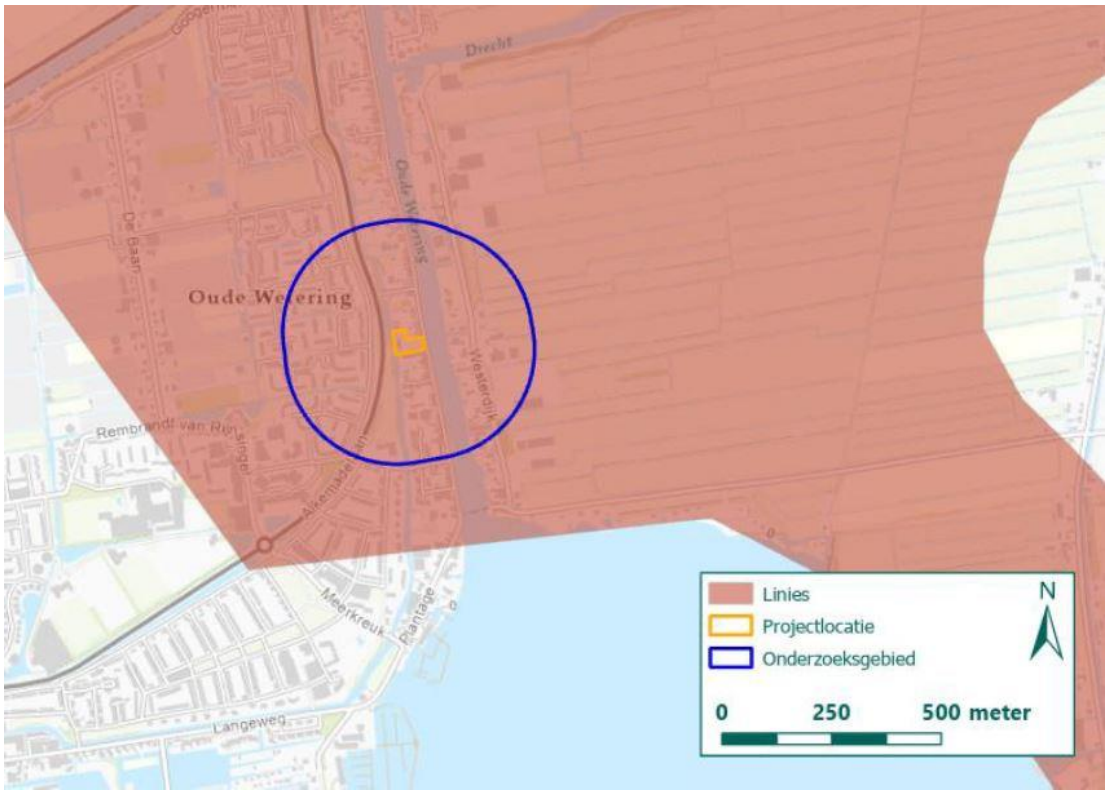
Gezien het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.7 Ontplofbare Oorlogsresten

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven (NGE). Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek
Voor de planlocatie is een quickscan Niet Gesprongen Explosieven uitgevoerd (REASeuro, 74853/RO-220284 versie 1.0, d.d. 8 november 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Uit het raadplegen van RailMaps van ProRail is nagegaan of er in het verleden onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is uitgevoerd voor het plangebied. Hieruit blijkt dat de locatie als niet verdacht beschouwd kan worden.

De navolgende afbeelding toont de ligging van het onderzoeksgebied in relatie tot de planlocatie.



Uitsnede Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (IKME), planlocatie geel omkaderd (Bron: IKME)

Op basis van de analyse van het bronnenmateriaal en de oorlogshandelingen wordt niet verwacht dat er NGE zijn achtergebleven binnen de projectlocatie, en is er geen sprake van een NGE-Verwachtingsgebied in (gedeelten van) de projectlocatie naar de situatie van 1945 (het einde van de oorlog).

In het uitgevoerde Historisch Vooronderzoek-Niet Gesprongen Explosieven (HVO-NGE) is geconcludeerd dat geen Ontplofbare Oorlogsresten worden verwacht binnen de projectlocatie. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden regulier doorgang te laten vinden, zonder verdere maatregelen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect Ontplofbare Oorlogsresten geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

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

4.8.1 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 wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers 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
De ontwikkeling van 11 woningen brengt verkeersbewegingen met zich mee. Om de verkeersgeneratie te bepalen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' gebied. In navolgende tabel staat de verkeersgeneratie conform de CROW-publicatie 381 weergegeven.

Soort woning	Aantal	CROW verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Twee-onder-één-kap (koop)	8	7,8 (gemiddelde)	62,4
Tussen-/hoekwoning (koop)	3	7,4 (gemiddelde)	22,2
Totaal	**11**		**84,6**

De totale verkeersgeneratie die de bovengenoemde woningen met zich meebrengen bedraagt 84,6 verkeersbewegingen per etmaal. De planlocatie is ontsloten via de Kerkstraat. Het gaat om een relatief geringe toename van het aantal verkeersbewegingen voor deze weg en uit recente tellingen blijkt dat de verkeersgeneratie opgevangen kan worden met de huidige ontsluiting.

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

4.8.2 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, 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.

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. Onderhavig plangebied valt op deze kaart binnen de zone 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek
In het voorliggende geval is in de richtlijnen voor deze ontwikkeling aangegeven dat per woning dient te worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen binnen het plangebied. Op basis van de Nota parkeernormen zijn afgerond 20 parkeerplaatsen nodig:

Parkeernorm berekening:

Type woning	aantal	norm	parkeervraag
Twee-onder-een-kap	8	1,8	14,4
Tussen-/hoekwoning	3	1,6	4,8
Totaal	**11**		**19,2**

Parkeeraanbod berekening:

Type parkeerplaats	aantal	telt als	parkeeraanbod
dubbele oprit zonder garage	8	1,7	13,6
enkele oprit zonder garage	1	0,8	0,8
reguliere dwarsparkeerplaats	5	1,0	5,0
Totaal			**19,4**

Berekening parkeren (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw, september 2023)

Rekening houdend met de berekeningswijze op basis van de Nota parkeernormen, wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Alle benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd. Zo worden in het voorstel van Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw (september 2023) alle woningen van 2 parkeerplaatsen voorzien, in hoofdzaak met parkeren op eigen terrein, met veelal twee parkeerplaatsen naast elkaar. Tevens wordt voorzien in een strook haaksparkeren aan de toegangsweg binnen het plangebied. Dit komt in totaal neer op 22 parkeerplaatsen.
Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Beoogde parkeersituatie (bron: Van Wilsum Van Loon architectuur & stedenbouw, september 2023)

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 bezien 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

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. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

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

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Tuin
Deze gronden zijn bestemd voor tuinen bij de hoofdgebouwen en voor parkeer- en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van erkers.

Verkeer
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie, alsmede tuinen ten behoeve van aangrenzende percelen.

Wonen
Het plangebied is voorts voorzien van de bestemming 'Wonen'. De beoogde bebouwing is vervat in een drietal bouwvlakken, waarbinnen alle bebouwing moet worden geplaatst, conform de aangegeven typologie ('twee-aaneen') of als rijenwoning. Daarbij is tevens per bouwvlak de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven, alsmede het maximum aantal wooneenheden. Tevens zijn bepalingen opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Hierbij is een specifieke bepaling opgenomen voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken op de percelen met de aanduiding 'twee-aaneen', waar de bouwhoogte 7 m mag bedragen, zoals aangegeven op de bouwenvelop (zie paragraaf 2.2). Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, zijn maximale maatvoeringen opgenomen.

In de gebruiksregels worden eisen gesteld aan aan huis verbonden beroepen en voor bedrijf aan huis. Verder zijn er mogelijkheden voor een bed & breakfast.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee veiliggesteld is dat vier (voormalige) silo's en restanten van een ingestorte schuur op het aangrenzende perceel verwijderd worden alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van (één van) de woningen wordt afgegeven.
Verder is een 'Voorwaardelijke verplichting hogere waarden' opgenomen, waarmee veiliggesteld is dat aan de te stellen voorwaarden uit het hogere waardenbesluit wordt voldaan.
Ook is een 'Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie' opgenomen, uit een oogpunt van externe veiligheid.

Voorts is in de Algemene bouwregels een regeling opgenomen waarmee geregeld is dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, ook bij toekomstige veranderingen.

Water
Een bestaand bruggehoofd is, zoals overeengekomen met het hoogheemraadschap van Rijnland, bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten, zoals keermuren en aanlegsteigers. Dit is conform de mogelijkheden van het aangrenzende bestemmingsplan 'Oude Wetering'.

Waarde - Archeologie 1
De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' beschermd de archeologische waarden in het plangebied. Bij ingrepen in de bodem is in verschillende gevallen een aanvullende omgevingsvergunning nodig.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht
De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' ziet toe op het behoud, het herstel en de bescherming van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en bebouwingsbeeld zoals omschreven in het aanwijzingsbesluit tot karakteristiek gebied (voorheen: beschermd dorpsgezicht).

Waterstaat - Waterkering
De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' ziet toe op het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Algemene aanduidingsregels
Uit het geldende bestemmingsplan is de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' overgenomen, met het oog op bescherming en behoud van de zichtlijnen voor de scheepvaart en de bedienings- en begeleidingsobjecten.

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 6.24 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 zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. 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 voorontwerpbestemmingsplan 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.

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 Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging 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

Initiatiefnemer heeft een eerste kennismaking met de bewoners en eigenaren van de belendende percelen gehouden op 22 november 2021. De eigenaren van Kerkstraat 3 hebben aangegeven open te staan voor voorstellen van een ontworpen erfafscheiding op het hart van de erfgrens die de recentelijk geplaatste schutting tussen de tuin van Kerkstraat 3 en de planlocatie zou kunnen vervangen.

Op 21 december 2021 is het schetsontwerp aan de aangrenzende omwonenden getoond. Het doel was om aan te horen of deze in goede aarde valt en om het verzamelen van eventuele zorgen die er leven, zodat daar zoveel mogelijk rekening mee gehouden kan worden. De omwonenden van Kerkstraat 3, 5 en 7 hebben positief gereageerd op het voorgelegde schetsontwerp. Enkele zorgen zijn naar voren gekomen. Eén van de bewoners/eigenaars uitte zorgen of twee parkeerplaatsen per woningen wel voldoende is. Een andere bewoner/eigenaar uitte zorgen over de geluidsoverlast van de toekomstige bewoners.

Op 30 maart 2022 is een bezoek gebracht aan de bewoners van het belendende perceel Veerstraat 1. De bewoners reageren positief op de voorgestelde architectuur van de geplande woningen. Wel zijn er zorgen over de omvang van de ontwikkeling en de daarbij behorende parkeerdruk. Ook zien ze graag behoud van het huidige groene karakter van de locatie.

Er staat nog een participatiemoment in de planning. Op dat moment zal de nieuwste versie van de ontwikkeling aan de directe omwonenden worden gepresenteerd.

7.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro op 9 februari 2023 gestuurd naar de overlegpartners: provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio Hollands Midden en hoogheemraadschap van Rijnland.
Daarnaast is in het bestemmingsplan rekening gehouden met het advies van Omgevingsdienst West-Holland (advies d.d. 9 februari 2023).

Hieronder zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat, met -waar nodig- een gemeentelijke reactie in cursief.

Provincie Zuid-Holland
Bij het invullen van het e-formulier, om het voorontwerpbestemmingsplan aan te leveren bij de provincie Zuid-Holland, bleek dat het plan niet strijdig was met provinciale belangen en dat het dus niet opgestuurd hoefde te worden.

Veiligheidsregio Hollands Midden (ingekomen 16 februari 2023)
De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) heeft een advies uitgebracht om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren.

a. VRMH merkt op dat het, door onduidelijkheid over de maatvoering van de weg binnen het plangebied. niet mogelijk is een goede beoordeling van de bestrijdbaarheid van een gebouwbrand te geven. Geadviseerd wordt om de ontbrekende gegevens aan te vullen.

De ontbrekende gegevens zullen verstrekt worden aan VRHM. Er is hierbij rekening gehouden met de gestelde voorwaarden ten aanzien van de bereikbaarheid.

b. Voor dit plangebied is enkel het scenario Gebouwbrand van toepassing. Er bevinden zich geen andere relevante risicobronnen binnen of in de directe omgeving van het bestemmingsplan. De woningen zullen voorzien moeten worden van rookmelders waarmee een snelle alarmering van aanwezige personen wordt versneld. In de nabijheid van het plangebied is een paal ban het Waarschuwing Alarm Systeem (WAS) aanwezig. Daarnaast speelt ook het NL-alertsysteem een steeds belangrijkere rol bij het alarmeren van de bevolking. Verder wordt gewezen op extra kans op brand vanwege het plaatsen van zonnepanelen.

Naar aanleiding van het advies van de veiligheidsregio is een 'Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie' opgenomen. De overige aspecten uit het advies komen aan bod bij de verdere uitwerkingen van de nieuwbouw en de herinrichting.

Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen 1 maart 2023)
Het hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. HHR geeft daarom een positief wateradvies. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning nodig.

De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding als onderstaande punten worden meegenomen. Zo moeten alle bouwwerken inclusief fundering en isolatie (behalve palen) boven het leggerprofiel en boven het profiel van vrije ruimte komen te liggen.
Het is belangrijk dat regenwater zoveel mogelijk op het eigen perceel wordt opgevangen/verwerkt en dat klimaatadaptieve maatregelen worden getroffen, zoals regenwaterinfiltratie, minder (terras)verharding en meer beplanting. Voor het bouwen in de zones van de waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Bij de verdere uitwerkingen wordt rekening gehouden met de genoemde aandachtspunten.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juni t/m 26 juli 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vijf zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota van beantwoording zienswijzen die als separate bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd: zie bijlagen bij toelichting, bijlage 7. Enkele punten van deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.